



REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. n° 61/1985

REVISIONE ARTICOLI:

1, 3, 4, 9, 11, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 80, 86, 89

INSERIMENTO ARTICOLI:

8 bis, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 9 quinquies, 26 bis, 27 bis, 32 bis, 32 ter

ELIMINAZIONE ARTICOLI:

5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 19

Testo articoli

Il Sindaco
Ermano De Col

L'Assessore all'Urbanistica
Livio Viel

Il Segretario Generale
Silvano Borgato

Il Dirigente
Flavio Burigo

Settore Territorio - Servizi Urbanistica - Edilizia

Gruppo di Lavoro
dott. Giuseppina Cannata
p.e. Irene Cappelletti
geom. Barbara Lusa
geom. Micheletto Paolo

art. 1 Oggetto, principi e contenuti del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina le materie deferite dalla legge alla autonomia regolamentare del Comune. Per le altre materie rinvia alla normativa legislativa e regolamentare di settore.

2. Il Regolamento è integrato, per quanto riguarda l'attuazione delle specifiche scelte degli strumenti urbanistici, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei Piani urbanistici attuativi approvati.

3. Nelle materie deferite dalla legge al Regolamento non esistono divieti all'attività edilizia diversi ed ulteriori rispetto a quelli contenuti nello stesso.

4. I competenti uffici comunali si organizzano tendendo alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, per conseguire l'espletamento delle procedure che riguardano l'attività edilizia in conformità ai principi di economicità, di efficienza e di efficacia.

5. A tal fine gli stessi uffici procedono alla predisposizione degli strumenti operativi di seguito descritti, di cui viene data adeguata pubblicità :

- a) il prontuario dell'edilizia, contenente esemplificazioni delle tipologie di interventi da ricondurre alle definizioni di cui al successivo articolo 3;
- b) la modulistica utile alla presentazione delle istanze relative ai titoli abilitativi edilizi ovvero dirette ad ottenere qualsiasi altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché degli altri atti inerenti il procedimento.

6. Gli uffici, anche al fine di garantire la trasparenza dell'attività amministrativa, provvederanno inoltre a rendere pubbliche le disposizioni di servizio finalizzate all'applicazione corretta ed uniforme delle norme del presente regolamento con riferimento alla normativa legislativa e regolamentare di settore.

art. 3 Definizione degli interventi

1. Per quanto attiene alle definizioni degli interventi edilizi si rinvia a quanto previsto dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore.

art. 4 Destinazione d'uso degli immobili

1. La destinazione principale del volume edilizio viene definita in sede di rilascio/presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in conformità alle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi urbanistiche regionali.

2. Nel caso in cui il fabbricato sia sprovvisto di titolo edilizio, o edificato prima del 1960, la destinazione d'uso può essere desunta dall'accatastamento, oppure dalla tipologia e/o dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

3. Ai fini del presente Regolamento le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle definite dalla vigente legislazione regionale:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) turistica;

- e) produttiva (artigianale e industriale);
- f) agricola.

4. Nel caso di destinazioni miste, la destinazione principale assorbe quelle accessorie o complementari che non abbiano rilevanza funzionale autonoma rispetto alla prima.

5. A titolo meramente esemplificativo e fatta salva ogni eventuale modifica normativa in materia, si riportano alcune specificazioni relative alle varie destinazioni d'uso:

Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, destinato ad abitazione. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi alle strutture produttive, gli alloggi collettivi ai quali non sia attribuibile la destinazione turistica;

Produttiva: qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, in cui si svolgono attività classificabili come industriali o artigianali. In questa destinazione non rientrano gli alloggi di servizio o annessi alle strutture produttive;

Commerciale : qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, destinato a:

- a) commercio al dettaglio;
- b) commercio all'ingrosso;
- c) somministrazione e vendita di alimenti e bevande, qualora non sia attribuibile la destinazione turistica;
- d) pubblici spettacoli o intrattenimento (compresi sale da ballo, teatri, cinema, ecc.) ove non ricomprese in complessi turistico-alberghieri;
- e) palestre e sale giochi;
- f) chioschi ed edicole;

Direzionale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato a:

- a) ambulatori medici e di analisi;
- b) studi professionali, uffici, agenzie (ad esempio: immobiliari, di viaggi e di pubblicità);
- c) banche;
- d) sedi amministrative di società, ditte e imprese e associazioni varie;
- e) attività di noleggio o ricovero veicoli, servizi connessi e taxi;

Turistica: strutture ricettive alberghiere (alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere, ecc.) extralberghiere (esercizi di affittacamere, esercizi di ristorazione, bed & breakfast, residence, case per ferie, ostelli, rifugi, ecc.) e all'aperto (villaggi turistici e campeggi);

Agricola: qualsiasi edificio o parte di edificio, gli impianti e gli spazi destinati all'attività agricola, compresa quella agricolo-produttiva, l'acquacoltura e l'attività agriturismo, così come individuate dalle specifiche normative.

art. 5 Concessione edilizia

Eliminato

art. 6 Interventi soggetti a denuncia inizio attività

Eliminato

Art. 7 Opere interne

Eliminato

art. 8 Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

Eliminato

art. 8 bis Titoli abilitativi edilizi

1. La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore, nel rispetto delle normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

art. 9 Attività edilizia libera

1. Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio gli interventi individuati dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore, nonché dagli strumenti urbanistici, fatto comunque salvo il rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

art. 9 bis Opere temporanee

1. La realizzazione di opere dirette a soddisfare giustificate esigenze meramente temporanee, e quindi non stagionali o ripetitive, è subordinata alla preventiva presentazione di una comunicazione in carta semplice che descriva l'intervento ed indichi in particolare la motivazione, nonché la data di installazione e rimozione dell'opera, corredata inoltre di planimetria catastale, elaborati grafici e documentazione fotografica utili ad individuare l'ubicazione e le caratteristiche delle opere.

2. L'Amministrazione comunale si riserva, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, di verificare la sussistenza dei presupposti di cui al precedente comma ed eventualmente di procedere alla diffida a realizzare le opere.

3. Detti interventi non sono subordinati al rispetto della normativa urbanistico-edilizia, ma al solo rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico-sanitaria, strutturale).

4. Per contro la realizzazione di manufatti diretti a soddisfare esigenze stagionali o ripetitive è subordinata al rispetto della normativa urbanistico-edilizia, anche con riferimento ai titoli abilitativi edilizi necessari e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico-sanitaria, strutturale).

Art. 9 ter Pertinenze urbanistiche

1. La realizzazione delle opere pertinenziali, come definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore e dagli strumenti urbanistici, è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla citata normativa, nonché alla conformità ai suddetti strumenti urbanistici e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

Art. 9 quater Volumi tecnici

1. La realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla normativa legislativa e regolamentare di settore e dagli strumenti urbanistici, è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla citata normativa, nonché alla conformità ai suddetti strumenti urbanistici, ad esclusione del parametro relativo al volume realizzabile, e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

Art. 9 quinquies Interventi urgenti di messa in sicurezza

1. Le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, da eseguire a seguito di ordinanza del Sindaco, emanata ai sensi del successivo art. 31 e nei limiti di quanto strettamente necessario ad evitare pericolo per l'incolumità pubblica, per la sicurezza o per l'igiene pubblica, non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo, ma al rispetto di quanto indicato nell'ordinanza stessa.

2. Le opere da eseguirsi senza indugio al fine di evitare pericoli immediati all'incolumità di persone non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo, bensì alla presentazione entro 5 giorni dalla data di inizio dei lavori di una perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, nella quale risultino indicate le circostanze che hanno reso necessario l'intervento, la descrizione delle opere e i soggetti responsabili (proprietari o aventi titolo diverso, direttore dei lavori, impresa esecutrice).

3. La realizzazione di ogni altro intervento non strettamente necessario ad evitare situazioni di pericolo è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore, nonché alla conformità agli strumenti urbanistici e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

art. 10 Opere non rilevanti ai fini dei vincoli paesaggistici

Eliminato

art. 11 Elaborati tecnici e documenti da allegare alla domanda

1. Le istanze relative ai titoli abilitativi edilizi ovvero dirette ad ottenere qualsiasi altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, devono essere sottoscritte dagli interessati, ed indicare in particolare le generalità, la residenza/sede ed il codice fiscale del richiedente e del progettista, nonché del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice (qualora previsto dalla vigente normativa in materia).

2. Le citate istanze devono inoltre essere corredate da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dagli strumenti urbanistici, nonché quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti prescritti dalla vigente normativa avente incidenza sull'attività edilizia.

3. Solamente gli eventuali elaborati progettuali relativi ad interventi non soggetti a titolo abilitativo possono non essere redatti da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

4. I titoli abilitativi edilizi presuppongono che gli elaborati tecnici e la documentazione allegati all'istanza siano corrispondenti al vero.

5. Gli elaborati tecnici che devono essere allegati alle diverse istanze, presentati come indicato nella citata modulistica ed in relazione allo specifico intervento, devono riportare in ciascuna tavola l'oggetto dell'intervento, il titolo dell'elaborato (di cui ai successivi punti del presente articolo), le generalità del richiedente, le generalità nonché la firma e il timbro professionale del progettista.

6. Descrizione degli elaborati tecnici e documenti:

a) Estratto catastale: si tratta dell'estratto di mappa catastale, della visura catastale ed eventualmente del certificato storico catastale, ove richiesto dalle n.t.a. del piano regolatore generale: tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie e proprietà'.

b) Planimetria dello stato di fatto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico prima della sistemazione delle aree, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature di pregio, alle pavimentazioni ed alla recinzione. La stessa dovrà contenere l'indicazione dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, degli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto.

- c) Documentazione fotografica dello stato di fatto: deve essere a colori, in formato minimo 10x15 e corredata da una planimetria con evidenziati i punti e i coni delle riprese fotografiche estese anche all'intorno. Saranno documentati, in particolare, gli elementi sui quali e' previsto l'intervento, oltre al contesto nel quale s'inserisce lo stesso. Qualora sia richiesta l'analisi storica, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche agli interni maggiormente significativi.
- d) Rilievo dei fabbricati esistenti: riguarda i fabbricati interessati dagli interventi; deve essere eseguito di norma in scala non inferiore a 1:100. Il rilievo comprende i disegni quotati di piante, sezioni significative e prospetti contenenti le medesime indicazioni tecnico-grafiche prescritte per i disegni di progetto. Per gli interventi più significativi, e comunque per edifici costituenti agglomerati e complessi edilizi, sarà necessario, limitatamente ai prospetti, il rilievo del contesto circostante.
- e) Planimetria generale di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite ai medesimi capisaldi di quella relativa allo stato di fatto, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dopo la sistemazione delle aree, con particolare riferimento alla rappresentazione del fabbricato a livello del terreno, agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le eventuali alberature, alle pavimentazioni, ed alla recinzione, con indicazione inoltre delle distanze dai confini di proprietà o dai limiti di zona, dalle strade o dai fabbricati..
- f) Planimetria dei servizi a rete, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve indicare il tracciato e le caratteristiche tecniche di tutte le reti tecnologiche esistenti ed in progetto (fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, reti tecnologiche, ecc.). La rappresentazione del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali, dovrà essere completa di profili, sezioni e particolari costruttivi quotati. Le planimetrie potranno essere raggruppate in un unico elaborato.
- g) Elaborato dimostrativo dei parametri metrici ed igienici dell'intervento: nel caso in cui l'intervento comporti modifica dei parametri metrici o igienici, dovranno essere rappresentati, con idonea tecnica grafica: planovolumetrico del fabbricato, il volume (VU), la superficie coperta (SC e SCR) ed ogni altro dato utile alla verifica degli stessi. Tale elaborato dovrà inoltre riportare tutti gli elementi utili al fine di verificare le distanze dai confini di proprietà e fondiari, dalle strade e tra fabbricati. Il presente elaborato può essere ricompreso nella relazione tecnica, e/o nella planimetria generale di progetto di cui al precedente punto e).
- h) Piante di progetto, in scala 1:100: devono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante

devono indicare per ogni locale la destinazione d'uso, le dimensioni planimetriche, l'altezza, la superficie ed il volume netto, le dimensioni di larghezza e altezza delle aperture, il rapporto di illuminazione e, se diverso, il rapporto di aerazione. Devono inoltre essere indicati il posizionamento degli apparecchi sanitari, la caldaia per il riscaldamento con la relativa potenza termica stimata, le canne fumarie, le condotte di ventilazione, con la specifica indicazione della presenza dell'impianto di aspirazione forzata o di condizionamento, i pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, gli scarichi, lo spessore delle pareti, le dimensioni di massima delle strutture portanti. In particolare nella pianta della copertura vanno indicati i materiali del manto di copertura, le pendenze, i canali di gronda, le torrette dei camini, gli abbaini, i lucernari, i volumi tecnici. Ogni pianta deve riportare i riferimenti alle sezioni. Le indicazioni richieste possono essere riportate su diversi elaborati.

- i) Sezioni di progetto, in scala 1:100: devono essere in numero sufficiente per la completa rappresentazione del progetto. Nelle sezioni vanno indicati le altezze delle fronti, le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, la profondità' degli elementi aggettanti. Nel caso di locali con soffitto inclinato, devono essere riferiti alle sezioni gli stessi dati di altezza richiesti nelle piante.
- j) Prospetti di progetto, in scala 1:100: devono indicare in particolare infissi, rivestimenti, pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, manto di copertura, comignoli, specificando i materiali impiegati e i colori.
- k) Particolari costruttivi in scala minima 1:50: comprendono i disegni degli elementi caratterizzanti l'aspetto architettonico o costruttivo dell'edificio. I particolari idoneamente rappresentati, devono essere quotati e recare l'indicazione dei materiali di finitura e delle coloriture previste.
- l) Disegni comparativi delle demolizioni e costruzioni, in scala 1:100: comprendono i disegni quotati di piante, sezioni e prospetti contenenti, oltre alle indicazioni di cui ai precedenti punti, la visualizzazione delle parti da demolire o non realizzare, in caso di varianti, con campitura di colore giallo, quelle da costruire ex novo con campitura di colore rosso e quelle da sostituire con campitura tratteggiata con colore rosso; questo elaborato e' obbligatorio per gli interventi di recupero di edifici esistenti; nelle varianti a progetti per nuove costruzioni e' richiesto limitatamente alle modifiche che incidono su sagoma, indici e destinazioni d'uso.
- m) Relazione illustrativa: deve contenere la descrizione generale dell'intervento, indicando ubicazione, zona di piano regolatore generale, principali parametri metrici, destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, requisiti igienico sanitari, attestazione sulla presenza o meno di elettrodotti, materiali di finitura, dotazioni impiantistiche.
- n) Analisi storica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, deve contenere la comparazione dei catasti e delle

mappe e del materiale iconografico storico interessanti le aree ed i manufatti oggetto dell'intervento, la determinazione delle successioni storiche di intervento ed il riferimento ai materiali ed alle tecniche costruttive impiegate in ciascuna di loro, l'analisi tipologica anche con la comparazione ad edifici ritenuti particolarmente rappresentativi.

- o) Relazione geologica e geotecnica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale o altre norme di settore.
- p) Documentazione per piani urbanistici attuativi: tutta la documentazione prescritta da norme statali e regionali in materia di piani urbanistici attuativi.
- q) Progetto d'insieme: si intendono quegli ausili grafici che permettono una comprensione più immediata della qualità del progetto e dell'impatto sul suo intorno, quali viste assonometriche e prospettiche, fotomontaggi, animazioni computerizzate, plastici, ecc..

7. Il tecnico responsabile dell'istruttoria può motivatamente richiedere, nei termini del procedimento, ulteriore documentazione qualora la stessa sia necessaria per valutare particolari aspetti del progetto.

art. 12 La Commissione edilizia. Composizione

Eliminato

art. 13 La Commissione edilizia integrata. Composizione

Eliminato

art. 14 Funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata

Eliminato

art. 15 Attribuzioni della Commissione Edilizia

Eliminato

art. 18 Parere preventivo

1. Chiunque sia interessato alla realizzazione di un progetto particolarmente complesso o che presenti notevoli problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico può presentare istanza di parere preventivo.

2. A tal fine dovrà essere allegata ogni documentazione utile all'esame della proposta progettuale oggetto di richiesta.

3. Per tali pareri non è ammesso ricorso giurisdizionale, essendo privi di natura procedimentale e non in grado di incidere direttamente nella sfera giuridica dei destinatari.

art. 19 Procedimento per il rilascio della concessione e autorizzazione edilizia

Eliminato

art. 22 Inizio lavori

1. Per inizio lavori si intende la realizzazione di opere edilizie inerenti l'intervento, escludendo quelle di approntamento del cantiere.

2. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori.

3. Detta comunicazione, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, la quale deve essere debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dai soggetti interessati, deve pervenire entro 2 giorni dall'inizio dei lavori ed essere corredata degli allegati indicati nella citata modulistica, in relazione comunque allo specifico intervento. In particolare devono essere indicate le generalità, la residenza/sede ed il codice fiscale del richiedente e del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché la data di inizio dei lavori ed essere corredata della documentazione prescritta dalla vigente normativa avente incidenza sull'attività edilizia.

4. Qualsiasi variazione successiva dei suddetti dati deve essere comunicata al Comune entro 5 giorni dalla data dell'atto con cui il nuovo soggetto viene legittimato

5. Detta comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione descrittiva dello stato dei lavori e redatta e sottoscritta dal direttore dei lavori ed eventualmente dagli altri soggetti interessati, al fine di definire le responsabilità degli stessi.

6. La nomina del direttore dei lavori e' obbligatoria per tutte le opere per le quali sia richiesta la firma di un tecnico abilitato ai sensi del presente regolamento edilizio.

7. In caso di mancata comunicazione della data di inizio dei lavori si applicano le sanzioni previste dalla normativa legislativa e regolamentare, nonché dall'art. 32 bis del presente regolamento.

art. 23 Cartello e documentazione di cantiere

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno del cantiere un pannello di adeguate dimensioni nel quale devono essere indicate:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) estremi del provvedimento abilitativo;
- c) nome del titolare del provvedimento;
- d) nome del progettista, del direttore, dell'assuntore dei lavori e del responsabile di cantiere, del responsabile della sicurezza;

- e) la data di inizio dei lavori e di fine validità del provvedimento;
- f) ogni altro dato richiesto da altre normative;

2. Qualsiasi altro elemento o informazione comporterà l'assoggettamento alla disciplina delle Pubbliche Affissioni.

3. L'apposizione del cartello è obbligatoria per tutti gli interventi esclusi quelli qualificabili come attività edilizia libera.

4. All'interno del cantiere deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento, corredato dai relativi elaborati progettuali, fatte salve diverse specifiche disposizioni legislative e regolamentari.

art. 24 Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, deve essere preventivamente ottenuto il necessario titolo autorizzatorio in conformità alla disciplina legislativa e regolamentare vigente.

art. 25 Sicurezza e disciplina generale di conduzione del cantiere

1. Ferma restando la disciplina legislativa e regolamentare vigente in materia di sicurezza del lavoro, relativa alla conduzione dei cantieri, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare le molestie che potrebbero derivare a terzi.

art. 26 Sospensione dei termini temporali per l'ultimazione delle opere

1. Qualora i lavori debbano essere sospesi per eventi eccezionali e di forza maggiore, deve esserne data comunicazione al competente ufficio comunale entro 3 giorni dalla sospensione, con l'indicazione della motivazione che ha comportato la stessa.

2. Della ripresa dei lavori deve esserne data comunicazione entro 3 giorni dalla stessa.

3. Detta interruzione dei lavori comporta la sospensione del termine per l'ultimazione delle opere per la durata della sospensione.

art. 26 bis Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con espresso provvedimento del competente ufficio comunale, nei casi e con le modalità prescritti dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore.

2. La richiesta di proroga deve essere presentata anteriormente alla scadenza dei termine stessi e deve essere corredata da specifica e documentata relazione sulle motivazioni del ritardo.

3. Fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari di settore, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare al

competente ufficio comunale la data di ultimazione dei lavori entro 15 giorni dalla stessa.

4. In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori si applicano le sanzioni previste dalla normativa legislativa e regolamentare, nonché dall'art. 32 bis del presente regolamento.

art. 27 Certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità degli edifici.

1. 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.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La domanda di agibilità, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, la quale deve essere debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta, deve essere corredata di tutta la documentazione prescritta dalla vigente normativa legislativa e regolamentare e deve essere presentata da parte dei soggetti tenuti a farlo in base alla vigente normativa, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

4. La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al successivo art. 32 ter.

5. Il procedimento necessario per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

6. Le modalità di effettuazione di eventuali controlli e verifiche sulla sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 sono definiti dal dirigente competente, con propria determinazione. Tali verifiche sono eseguite a campione da personale tecnico dell'ufficio comunale competente e riguardano:

- a) gli edifici o gli impianti in relazione ai quali è stata presentata ed è pendente una domanda di agibilità;
- b) gli edifici o gli impianti per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità o per i quali l'agibilità si è attestata a seguito del decorso dei termini previsti dalla legge per la formazione del silenzio assenso.

7. Il dirigente competente può dichiarare inagibile un immobile o una sua parte, nei limiti e con le modalità previsti dalla vigente normativa legislativa e regolamentare, qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità. Tale provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, dopo aver acquisito il parere dell'Azienda Sanitaria locale.

8. Salvi i casi di indifferibilità ed urgenza previsti dall'art. 54, comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, il responsabile del procedimento può assegnare un termine per eseguire lavori di adeguamento e, in caso di mancato adeguamento, può ordinare lo sgombero dell'immobile.

9. Premesso che il certificato di agibilità per le strutture produttive non determina l'uso specifico o esclusivo dell'immobile, in relazione all'attività ivi

svolta, la verifica della idoneità dei locali, in riferimento alla contingente attività svolta, è demandata agli organi competenti in materia di sanità e di igiene del lavoro. Le autorizzazioni necessarie, quali il certificato di prevenzione incendi, le immissioni in atmosfera, le autorizzazioni allo scarico per attività produttive, le autorizzazioni sanitarie o altre eventuali dovranno essere acquisite dal titolare dell'attività prima di dare inizio alla stessa e sono estranee al procedimento per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

Art. 27 bis Certificato di agibilità per gli immobili di vecchia costruzione

1. Il rilascio del certificato di agibilità riferito agli immobili di vecchia costruzione (anteriore al 1934) che non siano stati interessati da successivi interventi edilizi è condizionato alla conformità degli stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, nonché alla compatibilità con le norme igienico-sanitarie. Detti requisiti sono attestati dal professionista incaricato in forma di dichiarazione, asseverazione o certificato di collaudo.

2. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità in quanto compatibili.

art. 28 Tabelle e numeri civici

1. All'atto del rilascio del certificato o attestato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico. La targa da realizzare ed installare a cura e spese del proprietario, deve riportare il numero civico e al di sotto di questo la denominazione della via. Tale targa deve essere collocata in prossimità dell'accesso, in posizione visibile dalla viabilità pubblica.

2. Il Comune può collocare, previo avviso, le tabelle indicanti la via sulle facciate dei fabbricati privati o sulle recinzioni private. Il Comune inoltre si riserva la facoltà di variare la numerazione civica e/o la denominazione delle strade.

art. 29 Vigilanza

1. Il Dirigente del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale in conformità alle modalità stabilite dalla vigente disciplina legislativa e regolamentare nonché dallo statuto, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

art. 30 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generale è rilasciato nei casi e con le modalità prescritte dalla disciplina legislativa e regolamentare in materia.

art. 32 (Decoro ambientale di aree e edifici)

1. I proprietari assicurano le condizioni di decoro ambientale delle aree e degli edifici nonché delle pertinenze e manufatti in genere, secondo quanto prescritto dalla disciplina e regolamentare di settore, con particolare riferimento ai regolamenti comunali di polizia rurale ed urbana.

Art. 32 bis Sanzioni per infrazioni al regolamento edilizio comunale

1. Fatte salve diverse disposizioni previste da specifiche norme legislative e regolamentari, le violazioni alle disposizioni contenute nel presente regolamento comportano l'applicazione, secondo le modalità prescritte dalla normativa, di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di Euro 50 ad un massimo di Euro 500, indicizzati annualmente su base ISTAT.

2. Per la mancata comunicazione prescritta dall' art. 9 bis, comma 1 (Opere temporanee), si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50; la stessa sanzione si applica anche nel caso di comunicazione prodotta successivamente alla data di inizio dei lavori.

3. Per la mancata ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 9 quinquies, commi 1 e 2 (Interventi urgenti di messa in sicurezza), si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 100.

4. Per la mancata ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 22 (Inizio lavori) e dall'art. 26 bis (Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori) si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50 se il ritardo non è superiore a 30 giorni e nella misura di Euro 100 negli altri casi.

5. Per la mancata ottemperanza di quanto prescritto dall' art 23 (Cartello e documentazione di cantiere) si applica la sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50.

Art. 32 ter Sanzioni per violazioni alle norme in materia di agibilità degli edifici

1. La mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto in base alla normativa, della domanda di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come prescritto in base al combinato disposto degli artt. 25, comma 1 e 24, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380.

2. La suddetta sanzione pecuniaria si applica nella misura di seguito indicata: Euro 77 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; Euro 154 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; Euro 464 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; Euro 464 anche nel caso in cui, trascorsi 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, sia stata accertata da parte dei competenti uffici comunali la mancata presentazione della domanda di agibilità.

3. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per l'agibilità, prevista dalla normativa

in materia, salvo che non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata.

4. L'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al presente articolo non preclude il rilascio del richiesto certificato di agibilità e viene comminata con separato provvedimento.

art. 80 Reti e servizi di comunicazione elettronica

1. Gli interventi relativi all'installazione, modifica, sostituzione, riconfigurazione, manutenzione ecc. di reti e servizi di comunicazione elettronica, di cui all'art. 2 comma 1 del D.Lgs. 01.08.2003 nr. 259 e successive modifiche ed integrazioni, sono assoggettati alla citata normativa, alle norme speciali in materia, alle specifiche norme di legge sulla protezione dalle esposizioni a campi elettro-magnetici, agli strumenti urbanistici, nonché agli eventuali accordi stipulati tra gli Enti Locali e gli operatori, così come disposto dall'art. 86 comma 2 del citato decreto legislativo.

2. Sono disciplinati dal presente articolo anche gli interventi relativi all'installazione, modifica, sostituzione, riconfigurazione, manutenzione ecc. degli impianti e delle stazioni radioelettriche ad uso delle Amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 100 del D.Lgs. 01.08.2003 nr. 259 e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'esecuzione delle opere di cui ai commi 1 e 2 è subordinata all'espletamento delle procedure di cui all'art. 8 bis (Titoli abilitativi edilizi) del presente regolamento, fatta salva la possibile applicazione dell'art. 9 (Attività edilizia libera) e il rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

art. 86 Accessi veicolari e passi carrai

1. Gli accessi veicolari ed i passi carrai devono essere realizzati in conformità alle vigenti norme del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n° 285) e del relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16.12.1992, n° 495) e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica.

2. Per particolari situazioni o esigenze tecnico-costruttive obiettivamente dimostrabili saranno eventualmente applicabili le deroghe previste dalla citata normativa in materia di accessi veicolari e passi carrai.

3. Qualora l'accesso sia destinato anche ad un notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

4. Le norme in materia di accessi veicolari e passi carrai citate al primo comma non si applicano agli accessi veicolari in diramazione da strade private e/o interpoderali per le quali non sia di fatto riscontrabile l'uso pubblico: in tal caso gli elementi di chiusura (cancelli o sbarre) devono essere realizzati in armonia con le norme legislative e regolamentari in materia di recinzioni.

art. 89 Antenne private per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e radiotelevisive satellitari.

1. Gli interventi relativi all'installazione di antenne radio-televisive ovvero radio-televisive satellitari rientrano nella fattispecie di cui all'art. 9 del presente regolamento (Attività edilizia libera), fatta salva l'applicazione delle procedure di cui all'art. 8 bis (Titoli abilitativi edilizi), qualora ne ricorrano i presupposti.

2. Nel caso di fabbricati composti da più unità immobiliari, l'impianto dovrà essere preferibilmente centralizzato, mediante l'installazione di antenne radiotelevisive satellitari collettive, così come disposto dall'art. 3 comma 13 della Legge 31.07.1997 nr. 249 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Il precedente comma 1 si applica anche agli impianti di cui all'art. 105 del D.lgs. 01.08.2003 Nr. 259 e successive modifiche e integrazioni.