



COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

- la delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.06.2012 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23.05.2013 di approvazione modifiche al Regolamento Edilizio Comunale
- la delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 13.10.2015 di approvazione modifiche al Regolamento Edilizio Comunale

Approvato con delibera n. 3 del Consiglio Comunale 24/01/2017.

ART. 1 - CONTENUTO / LIMITI / VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 2 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza del presente R.E.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle rispettive competenze professionali ed essere iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
3. Il Responsabile del servizio può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro i quali sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 3 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi elencati al comma 1° dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001. Previa comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

1. opere di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeдини interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta acqua, locali tombati.
2. pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici da realizzare al di fuori delle zone A) di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 1444/68.
3. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 4 - DESTINAZIONI DI ZONA

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

2. Nelle zone E (agricole) sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. nonché quelle che sono comunque tipiche delle zone rurali (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, piste per sport equestri, ecc.) o per le quali devono necessariamente essere utilizzabili anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali: cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di loro servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

Art. 5 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. I disegni devono essere intestati, datati e sottoscritti e depositati almeno in triplice copia, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte del ed eventualmente su supporto digitale.

2. Essi devono in ogni caso comprendere:

a) estratto del Piano degli Interventi con individuata l'area o il fabbricato oggetto d'interveto;

b) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano degli Interventi, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

c) i pubblici esercizi, laboratori alimentari, strutture ricettive o strutture sanitarie e/o sociali, devono produrre una planimetria con il lay-out delle attrezzature;

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

3.1. PER NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

a) relazione illustrativa contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all' area destinata a parcheggio privato ed eventualmente pubblico o di uso pubblico, ed agli indici di fabbricazione;

b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, contenente il calcolo grafico analitico della superficie del lotto e 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 illustrante la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, ai punti luce esterni alla recinzione;

d) tutte le piante dei vari piani, , in scala non inferiore a 1:200; i disegni dovranno essere quotati con riferimento agli ingombri parziali e totali, alla partizione delle principali murature interne, alla posizione e alla dimensione delle aperture; dovranno inoltre recare la precisa indicazione delle destinazioni dei locali riferibili senza ambiguità alle definizioni delle destinazioni d'uso principali stabilite nel precedente art. 14, e un cartiglio per ciascun locale contenente le seguenti informazioni riferite al vano: superficie utile, altezza, superficie finestrata, rapporto sup.u./ sup. finestrata;

e) pianta quotata, in scala 1:100, delle coperture, con precisa indicazione e dimensione degli eventuali abbaini e/o lucernari;

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100, ortogonali tra loro o comunque tracciate su parti significative del fabbricato;
- 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 in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all' approvvigionamento idrico e schema smaltimento acque bianche e acque nere provenienti dall'edificio e sistema smaltimento delle acque meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici; andranno distinti con apposita simbologia i diversi tipi di pozzetti (sifonati, di ispezione, condensagrassi, etc.), le caditoie, le eventuali reti esistenti e quelle di progetto, e ogni altro elemento atto a definire la funzionalità e la regolarità degli impianti previsti;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento, con un numero di prese sufficienti alla completa illustrazione del sito e con un riferimento cartografico dei con visuali;
- m) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra;
- n) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. 37/2008, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria;
- o) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni e integrazioni e corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- p) per gli allevamenti zootecnici è altresì richiesta la compilazione in ogni sua parte dell'apposita scheda informativa;
- q) ogni altra documentazione prevista dalla normativa vigente;

3.2. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE:

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

3.3. PER NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati;

3.4. PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE

- a) planimetria quotata, in scala 1:500;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;

c) indicazione di materiali e di colori.

3.5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

3.6. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI

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

3.7 PER LE DEMOLIZIONI

a) piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

3.8 PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI

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

3.9 PER L' INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposito permesso di costruire allegando i seguenti elaborati:

1. planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.

2. una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.

3. lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.

4. due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda: i predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri da centri o nuclei edificati.

4.0 PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Responsabile del servizio in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

Art. 6 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

L'istruttoria delle domande di Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovrà essere effettuata secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001.

Art. 7 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

1. Qualora ai fini del rilascio di Permesso di Costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

2. Qualora le domande ottengano la approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Responsabile del servizio adotta le definitive determinazioni.

Art. 8 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

1. Si richiama la legislazione vigente.

2. Quando il Responsabile del servizio accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento separato dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.

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

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

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

6. Nel provvedimento possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Art. 9 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di costruire è rilasciata dal Responsabile del servizio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi e alle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

2. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data di rilascio stesso, e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

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

4. Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio on-line, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi

interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

5. Il Permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del Permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento.

7. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

Art. 10 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

1. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del Permesso di costruire dei relativi atti di progetto, nell'orario di apertura al pubblico.

2. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del Servizio, precisando l'uso previsto e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Onerosità dei Permessi di Costruire, delle D.I.A. e delle S.C.I.A.

Art. 11 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

1. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.

2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia 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.

3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste, 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.

4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).

5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per il permesso di costruire relativo ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell'originario permesso e conformi all'originario progetto.

6. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

Art. 12 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

1. Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 17 del DPR 380/2001 e successive modificazioni o integrazioni.

2. In particolare non è dovuto alcun contributo:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale
- a) per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

Art. 13 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.
2. La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio del permesso di costruire fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.
3. Il Responsabile del servizio può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.
4. La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

Art. 14 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Art. 15 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato: l'importo è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.
2. Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

VALIDITÀ, DECADENZA, ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 16 - VALIDITA' / DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere fissati i termini di invio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
2. Il Permesso di costruire dovrà essere ritirato, pena decadenza, entro 120 giorni dalla data del rilascio.
3. Il permesso di costruire ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stato rilasciato il permesso di costruire.
4. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire sono quelle previste o comunque recepite nel Piano degli Interventi del Comune e quelle contenute in norme legislative sopravvenute.
5. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile del servizio, da notificare all'interessato.
6. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate e devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio.
7. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

Art. 17 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire ad edificare, anche tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di illegittimità e per vizi che inficino la validità del provvedimento sin dall'inizio.
2. Il responsabile del procedimento provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento di annullamento mediante comunicazione personale ai sensi dell'art. 8 della Legge 7.8.1990 n. 241. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del servizio può eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile del servizio, sempre con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che l'illegittimità sia stata

causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione, e che tali infedeltà siano state determinanti ai fini del rilascio della stessa.

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

Art. 18 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

a) comunicare al Responsabile del servizio i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;

b) comunicare la data dell'inizio dei lavori;

c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un cartello di adeguate dimensioni con indicati:

- la natura dell'intervento;
- il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del Direttore dei lavori e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
- il titolare del permesso di costruire;

d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

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

Art. 19 - DIRETTORE DEI LAVORI

1. Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi relativi ad opere soggette a permesso di costruire, denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

2. La sua nomina può avvenire contestualmente alla domanda di permesso di costruire o con la comunicazione di inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del servizio dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 20 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. Si richiama quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza nei cantieri.

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

Art. 21 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Entro un anno decorrente dalla data di rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza, deve darsi inizio ai lavori.
2. La data di ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dal loro inizio, salvo le eccezioni previste dall'art. 15 comma 2° del D.P.R. 380/2001, e corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare agibile l'opera attuata. La proroga potrà essere richiesta per un periodo non superiore ad un anno.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo l'inizio e l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 22 - ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento.
2. Ogni variante deve essere preventivamente assentita, precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza non superiore al 2% in altezza, distacchi, cubature o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile del servizio in particolare sulle cause del crollo.
Il Responsabile del servizio, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Controlli e Provvedimenti Repressivi

Art. 23 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Responsabile del servizio esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti di polizia appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.
2. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
3. Nel caso che gli agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni, sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco e alla Autorità Giudiziaria.
4. Il Responsabile del servizio potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.
5. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali: il permesso di costruire, DIA o SCIA 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.

Art. 24 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

1. Il Responsabile del servizio ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 35 lett. d);
- b) esecuzione dei lavori privi di permesso di costruire, Dia o Scia o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
- c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione edilizia;
- d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
- e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.

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

3. Entro 45 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), il Responsabile del servizio adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.

4. Nel caso di leggere difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

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

6. Per ogni ulteriore disposizione si richiama l'art. 27 del D.p.r. 380/2001.

Art. 25 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dal permesso di costruire, il Responsabile del servizio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire o ripristinare. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.

2. Il permesso di costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

Certificato di agibilità'

Art. 26 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

1. Ultimati i lavori, al fine di ottenere il certificato di agibilità, il concessionario deve produrre i documenti come prescritto all'art. 24 del D.p.r. 380/2001 e ogni altra documentazione prevista dalla legislazione vigente.

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

Art. 27 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Prima di occupare i locali oggetto di permesso di costruire, Dia o Scia, nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato di abitabilità previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.
2. Il Responsabile del servizio, entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile e rilascia il certificato richiesto.
3. In caso di silenzio del Responsabile del Servizio, si richiamano le disposizioni dell'art. 25 comma 4 del D.p.r. 380/2001.
4. Il termine di trenta giorni dalla ricezione della domanda può essere interrotto una sola volta, entro 15 giorni dalla richiesta stessa, esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.
5. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.
6. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere richiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico-sanitarie diverse da quelle precedenti.
7. Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche.
8. In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture.
9. Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Responsabile del servizio inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria.
10. All'atto del rilascio del certificato di agibilità l'ufficio preposto assegna all'immobile il numero civico. E' riservata comunque la facoltà di variare la numerazione civica.

Art. 28 - stranciato

Art. 29 - stranciato

Art. 30 – stranciato

Art. 31 - stranciato

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 32 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

1. L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è descritta nelle tavole di progetto e nelle norme del P.I.: l'organizzazione edilizia e le modalità o caratteristiche costruttive e architettoniche indicate nelle tavole di P.I. con appositi schemi grafici, devono sempre essere verificate in relazione al tessuto urbanistico-edilizio esistente e alla natura e orografia del territorio.

ART. 33 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il Piano degli Interventi si attua a mezzo di Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) o mediante presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

2. Quando è previsto un intervento urbanistico programmato, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi sono sempre consentiti, gli interventi previsti dalle lett. a), b) e d) del primo comma dell'art. 31 della L.S. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alla lett. d) del citato primo comma che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

ART. 34 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi ai sensi della L. 11/2004 art. 19:

1.1 - I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata e si identificano in:

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

ART. 35 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni della L.R. 11/2004

2. Non costituisce variante ad un Piano Urbanistico Attuativo, previa richiesta e accordo tra le parti interessate:
- la suddivisione di un lotto in due porzioni minori con il volume edificabile proporzionale alla superficie risultante;
 - la modifica della conformazione della superficie di due lotti;

Le modifiche sopra elencate potranno essere effettuate con la presentazione del permesso di costruire sottoscritto tra le parti proprietarie, si precisa che dovranno essere comunque rispettati i parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

ART. 36 - INDICI URBANISTICI

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

a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. costituente un'unica figura geometrica chiusa ed esclusa la viabilità generale di P.I.;

b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti;

- c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
- d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (RCT): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (RCF): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra costituenti volume urbanistico.
- h) LOTTO EDIFICABILE: per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale zona di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad uso pubblico.

2. Gli indici territoriali si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano, invece, gli indici fondiari. Nel caso di interventi edilizi diretti comportanti la cessione o il vincolo di aree da destinare a parcheggi o verde pubblico o di uso pubblico, i parametri edificatori vanno riferiti anche a tali aree qualora costituiscano un'unica forma geometrica chiusa con l'area pertinenziale il fabbricato.

ART. 37 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I. (superficie di pertinenza urbanistica).
2. I fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.
3. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
4. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

ART. 38 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

1. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, escluse le zone agricole E, le zone A Centro storico e le zone in cui non esiste un indice di edificabilità, il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, misurato secondo le prescrizioni di cui al comma 2, escluso:
 - a) le costruzioni interrato con destinazione d'uso accessoria o pertinenziale (cantina, deposito, magazzino, ecc.);
 - b) gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di mt 1,50 a partire dal bordo esterno e la cornice di gronda della copertura degli edifici fino ad una profondità massima di mt.1,50;
 - c) i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
 - d) i porticati e logge senza sovrastanti corpi chiusi fino ad una profondità di mt 1,50 a partire dal bordo esterno;

- e) i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a mt 2,00;
- f) le scale esterne prive di copertura;
- g) i portici e le gallerie di uso pubblico integralmente, nonché i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede il 15% dell'intera superficie coperta del piano corrispondente comunque ubicata (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastri);
- h) i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico o conformi a particolari tipologie edilizie stabilite nelle norme del P.I.;
- i) le coperture di parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a mt. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;
- l) le costruzioni precarie quali legnaie, casette in legno, pompeiane nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- m) i volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, carriponte con altezza massima di mt. 1,50, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
- In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- n) il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite dall'art. 44 o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile.

2. Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

2.1. QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal permesso di costruire. Nel caso di terreno pianeggiante la quota minima può coincidere con la quota media del marciapiede o dell'asse stradale antistante il fabbricato. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di permesso di costruire, la quota minima coincide con quella media ponderale calcolata sull'intersezione tra il paramento esterno del volume e il profilo naturale del terreno; qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

2.2. QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile misurato, nel caso di copertura in legno, sulla linea inferiore delle travi a vista. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

2.3. ALTEZZA DEL FABBRICATO - E' la differenza tra la Quota Massima e la Quota Minima, come definite ai precedenti punti 2.1 e 2.2.

2.4. ALTEZZA DELLA FRONTE - E' l' altezza del paramento esterno del fabbricato in ogni punto del perimetro, misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno e l'intersezione con la falda di copertura. Non costituisce parametro di riferimento ai fini del calcolo dei volumi né dell'altezza del fabbricato.

ART. 39 - DISTACCHI TRA FABBRICATI

1. E' la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.
2. Salve diverse prescrizioni delle N.T.O. del P.I. o del presente Regolamento, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.
3. Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 3 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. Nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti, calcolato lateralmente.
4. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.
5. E' di norma ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.
6. Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del permesso di costruire, il rispetto degli allineamenti esistenti.

ART. 40 - DISTANZE DAI CONFINI

1. E' la distanza minima intercorrente in ogni punto tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.
2. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere di mt. 5,00.
3. Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.
4. In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del servizio, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.
5. I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze.

ART. 41 - DISTANZA DALLE STRADE

1. E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m			20 m*
Fuori dai centri abitati (ma entro Z.T.O. A e nucleo rurale)	30 m	20 m	10 m		10 m	10 m**
Dentro i centri abitati	30 m			20 m	10 m	5 m

* 10 m per le strade vicinali

** riducibili a 5 m per le strade vicinali

3. Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.R.G. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale come sopra definito:

a) m 5,0 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;

b) m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e mt. 15;

c) m 10,0 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

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

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

6. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	5,0 m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	----	3,0 m
Fuori dai centri abitati ma in zone edificabili o trasformabili dal P.R.G.	----	----	----	----	----	P.I.

Dentro i centri abitati	3,0 m		2,0 m	P.I.	P.I.
-------------------------	-------	--	-------	------	------

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo articolo 50.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ART. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile del servizio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.
3. Qualora il rilascio del singolo permesso di costruire sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. Nel caso che il P.I. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Nel caso di lotto ricadente a cavallo delle Zone Territoriali Omogenee A-B-C-D al momento dell'approvazione del P.I., si applica la disciplina (destinazioni, parametri costruttivi e formali) della Zona su cui insiste ciascuna superficie.
6. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 50 % della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
7. Nelle nuove costruzioni con destinazione residenziale o commerciale direzionale, devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli come previsto nelle N.T.O. del P.I.: tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Questi spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Nel caso di edifici esistenti qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

ART. 43 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, esclusa la zona "A", e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa indicazione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc.) per esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche in deroga agli indici di zona.
2. La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o

ambientale specificati nelle tavole del P.I. o che potranno essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Quando vengono dettate dal P.I. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

4. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

ART. 44 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. Coperture:

le coperture dei fabbricati residenziali dovranno essere a falde inclinate con pendenze comprese tra 25% e 45% sotto gli 800 m di altitudine, tra il 60% e il 100% al di sopra di tale quota: è fatta salva la conservazione di eventuali diverse pendenze originarie di fabbricati di remota origine o nel caso di ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti.

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

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

2.1. Ai fini del calcolo del volume urbanistico va computata la porzione del sottotetto avente un' altezza media superiore a mt.1,80 a partire da un'altezza minima di mt. 1,10, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile o inaccessibile-

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

2.3 In ogni caso l'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore a mt. 1,10 deve essere delimitata con parete fissa in muratura se adiacente ad altra porzione abitabile.

2.4 Sulla base della L.R. n. 12/1999 è consentito su tutto il territorio Comunale il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998; Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto dai seguenti parametri:

a) altezza utile media di metri 2,20, sia per i locali adibiti ad abitazione che per i locali adibiti ad accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni;

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 mt. per la relativa superficie utile;

b) Rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi diretti a recupero dei sottotetti:

- sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- devono avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;

- restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione; nel caso di comprovata impossibilità nel reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta Comunale);

2.5 Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio. Non va conteggiata ai fini utili la finestratura posta ad altezza inferiore a m 0,60 dal pavimento.

ART. 45 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizia che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o denuncia inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativo al titolo abilitativo, alla SCIA o alla DIA, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22.09.2009 ed eventuali modifiche o integrazioni, contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della Scia o Dia.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda del certificato di agibilità, ovvero alla presentazione del collaudo a seguito di DIA o SCIA, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il Comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito elencata.

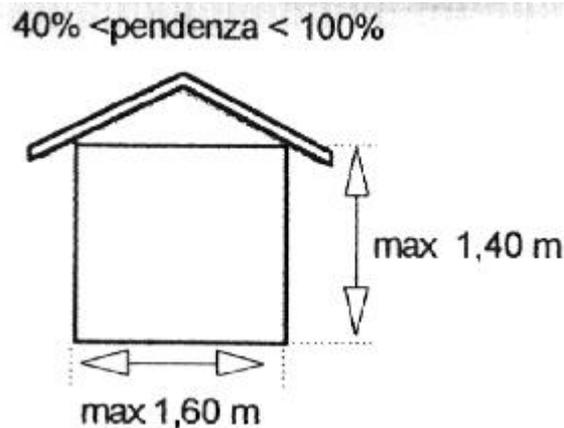
I progetti delle misure preventive e protettive, per i progetti che non sono soggetti al parere sanitario, o soggetti a solo comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100, indicante i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, e relazione tecnica.

ART. 46 - ABBAINI, LUCERNARI

1. E' ammessa la realizzazione di abbaini a *canile* purché non interessino una superficie superiore al 10 % di quella della falda di copertura sulla quale insistono e rispettino le proporzioni dello schema seguente.



2. Sono ammessi lucernari in andamento (tipo Velux), purché non alterino i caratteri compositivi dell'edificio e siano disposti, se più di uno per falda, in allineamento. Tali aperture possono avere comunque, ciascuna, una superficie finestrata massima pari a 1,50 mq, e concorrono alla quota del 10% della falda di copertura interessata di cui al precedente comma.

ART. 47 - AGGETTI E SPORTI

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) terrazzi, balconi e simili: devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante; se prospettano su strade o altri spazi pubblici, possono essere consentiti ad altezza inferiore a m. 5, con un minimo di 2,55 m, solo se sovrastanti un marciapiede; lo sporto deve avere una profondità massimo di mt. 1,50 e in ogni caso non deve eccedere il bordo del marciapiede;

b) le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; analogamente i serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;

c) sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

d) lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alla lett. b) del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme antiche.

Art. 48 - SCALE ESTERNE

1. Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino al raggiungere il piano primo degli edifici: il Responsabile del servizio, ~~su conforme parere della Commissione Edilizia~~ può autorizzare la realizzazione di scale esterne sul fronte principale, se diventano il motivo dominante di una condivisibile estetica progettuale.

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

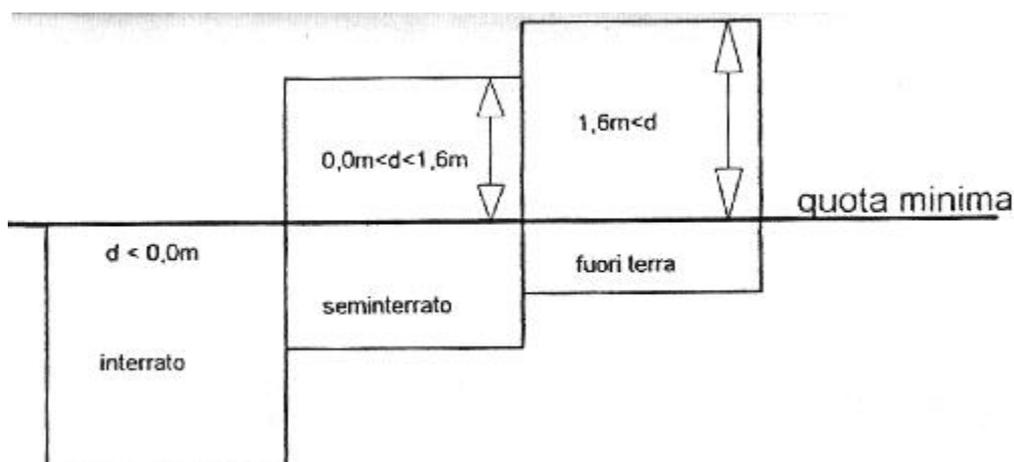
Art. 49 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
2. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile del servizio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
4. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

ART. 50 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per i locali con altezza netta fino a 3,00 m e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, detta "d" la distanza la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

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



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".
3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta superiore ai 3,0 m potrà essere previsto lo stazionamento

delle persone ma non l'accesso della clientela: in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga all'Ulss.

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

5. Le costruzioni interrato con d) coincidente o inferiore alla quota naturale del terreno, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.) sono generalmente ammesse nelle diverse zone, ad esclusione della zona agricola che è normata dalle NTO del PI, fino al limite di superficie massima del 100% della superficie coperta dell'edificio fuori terra, con l'obbligo della realizzazione sotto l'edificio, e fino a un massimo del 40% della superficie coperta dell'edificio fuori terra esterna all'edificio stesso fino a mq. 80. fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.O. del P.I.: tali costruzioni interrato non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; devono distare almeno cinque metri dalle strade, salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

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

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

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

ART. 51 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

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

2. Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di areazione complessiva (permanente più apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie di pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie di pavimento).

3. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.

I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con i locali residenziali, deve essere previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.

4. L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta tagliafuoco e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico.

5. Il locale autorimessa non può comunicare direttamente con locali abitativi (soggiorno, cucina, ...) pertanto in tale eventualità va previsto un disimpegno ventilabile.

ART. 52 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ

1. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione o di sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, sentito il Responsabile dell'ULSS solo per le opere di interesse igienico-sanitario.

2. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo dei parametri edilizi e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

ART. 53 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

1. Qualsiasi intervento volto a modificare permanentemente l'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritto nel progetto.

2. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

3. L'accumulo temporaneo di materiale di scavo o di riporto su terreni aperti è consentito con specifico permesso di costruire, in ogni caso il luogo dovrà essere adeguatamente recintato e protetto.

3. Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare l'altezza di m. 2,00, devono essere intervallati da terrazzamenti ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Tali altezze sono derogabili nelle zone artigianali/industriali in relazione alla tipologia dell'intervento. Per quanto riguarda, in particolare, la zona collinare, i muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra o sasso.

Art. 54 - RECINZIONI

1. Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree in zona A - B - C - D anche se non ancora edificati e quelle di stretta pertinenza ai fabbricati residenziali, agricoli o produttivi, attrezzature pubbliche e piccoli recinti di animali. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali, ...). Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga in presenza di vincoli oggettivi e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2.40 m.

2. I recinti per la custodia di animali dovranno essere realizzati con staccionata in legno, nel caso di piccoli animali domestici da allevamento o compagnia è consentita rete metallica con altezza massima mt. 2,00, con tipologia e dimensioni opportune da valutare da parte del responsabile del procedimento.

3. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in massimo 1,50 m, con parte cieca avente altezza massima di mt. 0,80; per le zone di tipo produttivo le recinzioni delle parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa e con esclusione dei fronti prospettanti spazi pubblici, potranno raggiungere un'altezza non superiore a 2,20 m, ed essere interamente opache.

4. Nel caso di recinzioni realizzate in sasso o pietra a vista può essere consentita un'altezza massima di 1,50 m, anche completamente piena: il Responsabile del servizio può concedere eventuali deroghe nel caso in cui, ~~su conforme parere della Commissione edilizia,~~ si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

5. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano Urbanistico

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

Attuativo, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta alle caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.

6. Nelle aree agricole le recinzioni delle aree private possono essere concesse, limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture lignee che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore a 30 cm: l'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a mt. 1,80 .

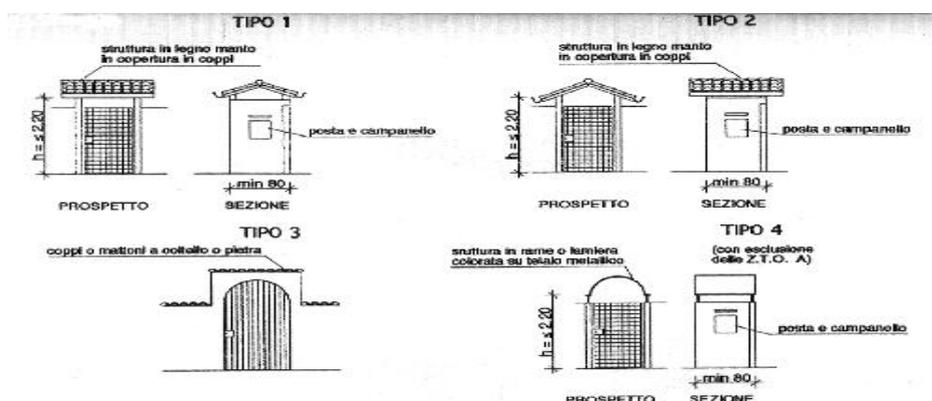
7. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

8. Nei centri abitati, nelle zone di espansione, di completamento residenziale o di altra destinazione, la distanza delle nuove recinzioni dal confine stradale è stabilita nel modo seguente:

- strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m : filo marciapiede;
- strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a m 1,50: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50 m;
- strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,50 m;
- nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto il distacco di 1,0 m;
- nella zona collinare in caso di scarpata o di muro di terrazzamento di altezza superiore a 1,0 m 0,50m;

9. Il progetto di recinzione deve prevedere idonei accessi carrai da realizzarsi in conformità al Codice della Strada e al Regolamento di Esecuzione e Attuazione, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di almeno mt. 5,00 dalla carreggiata, allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso. In alternativa a tale prescrizione, nelle sole zone di centro storico e borghi rurali è sempre ammesso l'impiego di sistemi di automazione con comando a distanza; nelle altre zone l'impiego di sistemi di automazione con comando a distanza è ammesso in alternativa all'arretramento limitatamente ai casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tale arretramento.

10. Sono ammesse coperture o protezioni dei cancelli pedonali secondo gli schemi sotto riportati, sempre fatto salva la completa agibilità dei marciapiedi o altri spazi pubblici antistanti.



11. Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale, ovvero di adeguamento formale, da documentare adeguatamente di volta in volta, il Responsabile del servizio, sentita la Commissione edilizia può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale; può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

ART. 55 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

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

a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b. segnaletica stradale e turistica;

c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e. quadri per affissioni e simili.

2. 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.

3. L'impiego di mezzi pubblicitari (insegne, sorgenti luminose, cartelli, manifesti, striscioni, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità e propaganda) è consentito unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento. Si richiama la disciplina del Codice della Strada e del relativo regolamento.

4. I cartelli pubblicitari con dimensione superiore a mq. 3 sono sempre soggetti alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Art. 56 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio ~~sentita la Commissione Edilizia~~, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

4. Il Responsabile del servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

Art. 57 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

1. Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile del servizio, ~~sentita la Commissione Edilizia~~ ha la facoltà di imporre:

a) la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;

b) la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;

c) la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

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

4. Il Responsabile del servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

Art. 58 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

1. La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G. in particolari zone:

a) composizione architettonica: deve essere risolta su tutti i fronti e risultare coerente con le tipologie degli edifici contigui, con le forme tradizionali e con le caratteristiche proprie dell'ambiente; il Responsabile del servizio, ~~su conforme parere della C.E.C.~~, può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico;

b) tutti i muri, compreso quelli di cinta, quando siano comunque visibili da vie e spazi pubblici, vanno intonacati, salvo che l'intonaco non sia richiesto per il tipo particolare della costruzione; i muri intonacati vanno anche opportunamente tinteggiati: la tinteggiatura deve risultare tale da non deturpare l'aspetto dell'abitato e del paesaggio e di riuscire di gradevole effetto per l'insieme, rispettando le tinte tradizionali; nel caso di edifici di pregio, o ricadenti in zona A, o per proposte di colori particolari, devono essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ufficio Tecnico opportuni campioni;

e) le coperture, ad esclusione di fabbricati commerciali o produttivi, devono avere una pendenza come stabilito nel presente regolamento edilizio, ed essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti (coppi, tegole della tonalità dell'argilla, ecc.); le falde di copertura saranno coincidenti sul colmo, salvo i casi in cui vengano eseguiti interventi di isolamento termico che possano comportare leggere modifiche di quota rispetto agli edifici confinanti, e comunque ciascuna falda non conoscerà discontinuità di pendenza. Il Responsabile del servizio, ~~su conforme parere della C.E.C.~~,

d) può autorizzare diverse tipologie edilizie in caso di riconosciuto valore architettonico;

d) la cornice di gronda della copertura degli edifici può avere sporgenza massima di mt.1,50.

e) i parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme tradizionali (legno, ferro, pietra), in accordo cromatico con le facciate, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

f) la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per modifiche formetriche sostanziali dovrà essere presentato un planivolumetrico dell'insieme con gli edifici circostanti che determini l'omogeneità dell'intervento;

g) le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale; sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato; le semplici legnaie possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con sola copertura in legno;

h) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

Art. 59 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

3. È inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. o di suo incaricato o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune per gli aspetti di rispettiva competenza.

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

5. Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli è opportuno che l'edificio abbia un preciso orientamento e che i locali siano disposti in funzione delle destinazioni d'uso. Per la disposizione dei locali interni si suggerisce, indicativamente, che gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita quotidiana siano rivolti a sud per usufruire maggiormente di luce e calore. In caso di situazioni orograficamente sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3,00 m dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di filtrazione.

6. Debbono essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di isolamento termico, emissioni in atmosfera, protezione dal radon, scarichi dei reflui, sicurezza degli impianti e delle strutture, sicurezza degli apparecchi a combustione, ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 60 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

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

3. I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi con inerti di sabbia e ghiaia sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine. Il progetto dovrà precisare le caratteristiche tecniche degli interventi a protezione dell'umidità del suolo.

4. Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale.

5. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni.
6. Ove non esista la rete fognaria per le acque meteoriche, dovrà essere previsto un sistema di pozzi a perdere di idonee dimensioni atto a garantire un sufficiente smaltimento senza aggravio delle condizioni idrauliche pubbliche.

Art.61 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI

1. Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.
2. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10,0 m. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10,00 m da aperture di stabili contigui. In ogni caso, a giudizio dell'ULSS, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.
3. In caso di impianti destinati alla diffusione di onde elettromagnetiche nello spazio si richiama la normativa vigente.
4. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la normale manutenzione ordinaria.

Art. 62 - LOCALI ABITABILI

1. I locali sono classificati nel seguente modo:

A- Locali abitabili (quelli in cui si svolge la vita o l'attività domestica): soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, studio, ufficio, sala di lettura, ambulatorio.

B- Locali accessori (quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni): servizi igienici, bagno, corridoio, ingresso, cantina, taverna, ripostiglio, lavanderia, stenditoio, vano scala.

Nei progetti tutti i locali devono essere chiaramente definiti ed identificati per ciò che riguarda la destinazione d'uso.

3. I locali di abitazione permanente devono avere:

a) superficie

Ogni alloggio deve disporre di un soggiorno di almeno mq.14, camera principale di almeno mq.14 e bagno completo disimpegno dai locali principali, camera singola di almeno mq. 9

b) altezze locali

Edifici nuovi:

- locali abitabili altezza media mt. 2,70, nei sottotetti altezza minima mt 2,00
- locali accessori altezza media mt 2,4 altezza minima mt. 1,80

Edifici esistenti

- locali abitabili altezza media mt. 2,55 sotto tavolato

Per gli interventi che mantengano la destinazione d'uso abitativa, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. In ogni caso la cubatura dei locali abitabili deve risultare non inferiore al prodotto della superficie minima ammessa per l'altezza di mt. 2,55. Non sono agibili locali con altezza inferiore a mt. 2,20.

c) superficie di illuminazione ed aerazione: per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionale in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min.LL.PP.3151 del 22.5.1967) non inferiore a 0,02 e, comunque, la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento. Non va conteggiata la superficie finestrata posta ad un'altezza inferiore a 0,6 m dal pavimento.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna e del rapporto superficie finestrata/superficie pavimento precedente a quello raggiunto in fase di progettazione nonché gli interventi proposti per conseguire un'eventuale miglioramento della situazione preesistente: non saranno comunque consentiti interventi che comportino una riduzione dei parametri di cui trattasi.

Il requisito dell'illuminazione si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

a) rispetto del rapporto illuminante (superficie finestrata/superficie del pavimento);

b) superficie vetrata con coefficienti di trasparenza $\geq 0,7$;

c) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore o uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;

d) per vani affacciati sotto porticati, il rapporto illuminante va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;

e) per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore a 1,20 m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1,0 m;

f) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruiscano o riducano l'effettiva superficie illuminante;

g) qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili o cavedi, debbono essere rispettate, ai fini del possibile conteggio delle superfici finestrate, le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. l'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad $1/5$ della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano;

2. l'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore o uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;

3. la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto dev'essere maggiore o uguale a 6,0 m;

4. l'area dei cortili si intende netta rispetto alle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che risulti maggiore o uguale a $1/20$ dell'area del cortile. Diversamente dovrà essere fornita prova in opera del rispetto del fattore medio di luce diurna.

5. Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista, fatto salvo quanto previsto per i locali sottotetto e soppalchi.

6. Per le abitazioni che usufruiscono di contributo statale, vanno applicate le specifiche disposizioni che le riguardano.

7. I soppalchi sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- l'altezza media del vano non sia inferiore a m 4,70 con altezza minima per le parti del soffitto orizzontale di m 2,20 e di m 1,80 nel caso di soffitto inclinato;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata sia comunque non inferiore a 2,70 m.

8. In tutti i casi di preesistenze il responsabile SIP dell' ULSS o suo incaricato, valuterà il singolo caso e le eventuali deroghe ai parametri indicati, in funzione della destinazione d'uso dei locali, dettando le eventuali prescrizioni onde

assicurare il benessere degli abitanti.

9. Per edifici o parti di essi realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e oggetto di cambio di destinazione d'uso, valgono i requisiti previsti per la nuova edificazione.

Art. 63 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla posizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, sono normate dalle vigenti leggi e regolamenti. I locali ad uso collettivo, per attività commerciali e per servizi di nuova realizzazione oltre al rispetto dei requisiti indicati dalle normative vigenti, devono soddisfare i seguenti requisiti:

ALTEZZE

L'altezza media (volume/superficie in pianta del vano) è fissata in mt. 3,00 con un minimo di mt. 2,40 per i locali con soffitto inclinato e mt. 2,70 nel caso di locali con soffitto su più piani orizzontali, dove la parte più bassa non deve superare il 40% della superficie complessiva, salvo i locali accessori per i quali l'altezza media deve essere di almeno mt. 2,40.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti, possono essere derogati requisiti di finestrate e d'altezza previsti dalla Normativa Regionale a giudizio del Dipartimento di prevenzione dell'ULSS.

Art. 64 - SCALE, RAMPE PEDONABILI, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Le scale comuni a più di un alloggio devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Le rampe dovranno presentare gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. Alzata e pedata dovranno essere uguali per tutta la rampa.

2. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza netta non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e m 1,00 nel caso di restauri ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

3. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m 0,80 ed è ammesso derogare dalla necessità di aerazione ed illuminazione diretta.

4. E' fatto obbligo inserire pianerottoli intermedi nelle rampe il cui dislivello sia superiore a ml. 2,70.

5. La pendenza massima ammessa deve rispettare le seguenti condizioni:

- edifici pubblici o aperti al pubblico e scale principali dei fabbricati pedata minima (P) maggiore di cm. 30;
- edifici privati unifamiliari pedata minima (P) maggiore di cm. 25, dovrà essere garantita la seguente formula $P + 2^\circ = 64$, con tolleranza da 63 a 65.

6. Le rampe pedonabili dovranno avere larghezza minima di ml.1,50, dovranno essere interrotte da ripiani di larghezza e lunghezza superiori a ml.1,50 ogni ml.10,00 di sviluppo lineare ed avere pendenza inferiore all'8% .

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

8. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

9. In tutti i fabbricati con quattro piani o più di tre livelli, compreso quindi il piano interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

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

11. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere un'altezza minima di ml.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro. il corrimano dovrà, per forma, dimensioni e materiale, favorire la prensibilità. Le rampe con larghezza superiore a ml. 1,80 dovranno essere muniti di corrimano da entrambi i lati.

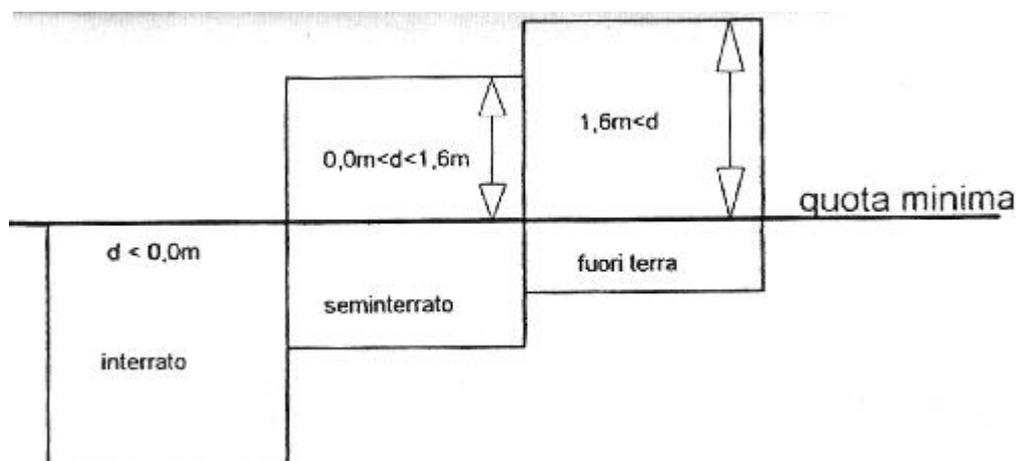
Art. 65 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

1. I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,40, salve eventuali prescrizioni speciali, locali ad uso autorimessa potranno avere altezza minima di mt. 2,20 fino a 9 posti auto e mt. 2,40 oltre i 9 posti auto.

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

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

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



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

Art. 66 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI – TAVERNE – CUCINE – CORTILI - CAVEDI

1. Locali per servizi igienici

1.1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia aerato direttamente dall'esterno con finestratura apribile non inferiore a 1,0 mq e di superficie minima di mq. 4,5.

1.2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza min. di m. 2,00.

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

a) il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto.

Per i secondi servizi è, inoltre, consentita l'installazione in ambienti non direttamente illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che:

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

2. Taverne

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

a) altezza minima 2,40 m;

b) essere adeguatamente illuminati ed areati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture "a bocca di lupo" non deve superare il 50%;

c) il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termo-igrometrico e protezione dall'umidità;

d) rispettare le norme vigenti quanto alla presenza di apparecchi a combustione.

3. Locali cucina

3.1 Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, di superficie non inferiore a mq 5,00 e con lato minimo di 1,60 m, illuminato ed areato direttamente dall'esterno. Si possono realizzare anche cucine in nicchia o utilizzare spazi da adibire a zona di cottura: in tal caso il rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento dovrà essere commisurato alla superficie complessiva comprendente la zona cottura mentre lo spazio di soggiorno sarà misurato al netto della superficie destinata a cucina. Oltre ai requisiti generali tale locale deve:

a) avere una cappa sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione; il ricambio d'aria deve essere maggiore o uguale a 3 vol/h;

b) per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cmq provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna: questa apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste, inoltre, devono essere protette con griglie anti-insetto in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

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

5. Cavedi

I cavedi possono essere ricavati solo per migliorare le condizioni di edifici già esistenti; su di esse possono prendere luce solo servizi igienici, scale e locali di disobbligo; gli eventuali bagni prospicienti devono essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata a tetto.

Art. 67 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

4. Le costruzioni devono rispettare quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e dalle N.T.O. del Piano Interventi

4.1. Distacco tra fabbricati residenziali: secondo quanto prescritto al precedente articolo;

4.2. Distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m12 riducibili a 6 per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola.

4.3. Distacco tra annessi rustici (esclusi allevamenti) e abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m12, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a m 30 , e a m 50 da quelli di altra proprietà`.

4.4. Distacco per fabbricati di allevamenti zootecnici intensivi: si richiama integralmente la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949; in caso di residenza della stessa proprietà il distacco non dovrà essere inferiore a 30 m.

5. Il Responsabile dell'ULSS valuterà eventuali deroghe nel caso di preesistenze: in tali casi sono ammesse parziali deroghe alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purché siano adottate idonee soluzioni per limitare eventuali inconvenienti igienici.

6. Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui agli artt. 86 e 87 del presente Regolamento potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione a giudizio del Responsabile SIP dell'U.L.S.S.

7. Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia, con fondo e pareti impermeabili, lontane almeno m 100 da pozzi e fontane utilizzabili per scopi idropotabili, m 50 da acquedotti, serbatoi di acqua, m 50 dall'abitazione del titolare, m 100 da abitazioni di altri proprietari e da strade pubbliche.

E' data possibilità di derogare alle sole distanze dalle strade vicinali o comunali poste all'esterno del perimetro del centro abitato come definito dal codice della strada con una distanza minima di mt. 50 dalle strade comunali e di mt. 30 dalle strade vicinali, a condizione che siano eseguiti interventi di mitigazione ambientale di messa dimora di una opportuna schermatura/barriera vegetale sui lati verso le strade stesse.

Tale formazione vegetale deve presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) utilizzo di specie arboree ed arbustive;
- 2) dimensioni: per gli alberi, altezza minima di 3,50 mt.; per gli arbusti di mt. 2,00 ;
- 3) lo spessore delle barriere vegetali deve essere superiore a mt. 1,50;
- 4) le specie utilizzate devono appartenere almeno per il 50% alle seguenti specie:

Carpinus betullus (carpino bianco), Ostrya carpinifolia (carpino nero), Fraxinus ornus (orniello), Acer campestre (oppio), Fagus allevati a ceppaia, ovvero con più di tre fusti a partire dal terreno;

Almeno il 25% di specie sempre verdi

La verifica della qualità e delle dimensioni della barriera vegetale sono condizioni irrinunciabili per l'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato rurale.

8. Il Responsabile del servizio , sentito il Responsabile SIP dell'ULSS, può disporre particolari prescrizioni per le

concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità al fine di limitare eventuali inconvenienti igienici.

Art. 68 - RIFORMIMENTO IDRICO

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

Art. 69 – CAPANNI PER APPOSTAMENTI E/O ESERCIZIO DELLA CACCIA

1. Gli appostamenti per la caccia o per fini scientifici devono avere le caratteristiche di struttura non fissa.
2. La superficie massima è di mq. 3,00 e l'altezza massima di mt. 2,20, tutti i lati e la copertura devono essere mascherati con essenze autoctone (frasche, assi di legno) provenienti da piante già recise, nei materiali di costruzione è vietato l'uso del calcestruzzo.
3. Dovranno rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di mt. 1,50.
4. Devono essere privi di allacciamenti, strade, aree di sosta e di ogni altro ulteriore accessorio.
5. Sono soggetti a specifica comunicazione al RUP, su modulistica predisposta dall'Ufficio stesso, nella quale sia individuato catastalmente il foglio, mappale e lo schema grafico che ne dimostri il posizionamento, tale comunicazione deve essere effettuata dal proprietario o avente titolo.
6. Nel caso in cui siano ubicati in aree a vincolo paesaggistico come individuate nel PAT, dovrà essere richiesta la prescritta autorizzazione all'Ufficio Edilizia Privata.
7. Il Sindaco e/o il Responsabile del Servizio possono predisporre idonei controlli in merito al rispetto di quanto sopra descritto, ordinando l'immediata rimozione in caso di inosservanza delle norme.
8. Quanto non disciplinato dal presente articolo si demanda alla normativa che regola l'attività venatoria.

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 70 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

1. Per una maggiore garanzia della staticità degli edifici nella progettazione dovranno essere scrupolosamente osservati i parametri previsti per la zona sismica 3.
2. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, specialmente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni parte dell'edificio.

ART. 71 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

1. I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.
2. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di

urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

Art. 72 - OPERE PROVVISORIALI

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

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

4. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 73 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

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

3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

4. Devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

Art. 74 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

5. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne, a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.
6. Il Responsabile del servizio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.
7. Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico.
8. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.
9. I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 92.

Art. 75 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

ART. 76 - REQUISITI ACUSTICI

1. 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 e propagazione di rumori nel rispetto del Piano Acustico Comunale vigente.
2. In particolare gli impianti e le condotte che possono essere sorgenti di rumori, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.
3. 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.

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

ART. 77 – INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA DEI VEICOLI

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire – Segnalazione Certificata di Inizio Attività) è obbligatorio prevedere, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

NORME FINALI

Art. 78 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO

1. Qualsiasi rinvenimento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, sospendendo al contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.
2. Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 79 - NORME ABROGATE

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

Art. 80 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. I Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale prima dell'approvazione della presente Variante e le convenzioni di urbanizzazione in vigore alla stessa data, conservano piena validità.
2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.

Art. 81 - POTERI DI DEROGA

1. Al Responsabile del servizio è riconosciuto il potere di rilasciare permesso di costruire in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni del Piano degli Interventi nei seguenti casi:

- a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purché non comportante modifica della destinazione di zona, quando:
 - sia comunque rispettato il Codice della Strada, e siano evitati pericoli per la circolazione;
 - le altezze risultanti e la ubicazione non compromettano aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO – 2017

b) per aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

c) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile del servizio è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

6. l'esercizio della deroga disciplinato dalla lettera a) del comma precedente è subordinata a deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 82 - INTERVENTI D'UFFICIO

1. Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 100, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze, il Responsabile del Servizio Tecnico redigerà un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Art. 83 - SANZIONI

1. Per le violazioni alle norme del presente Regolamento si fa rinvio alle sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolari dalle leggi urbanistiche statali e regionali e dalla legge comunale e provinciale.

2. Per l'inosservanza alle norme del presente Regolamento o alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire, per le quali la normativa statale o regionale non prevede alcuna sanzione specifica, è stabilita la misura minima di euro 51,60 e massima di euro 516,00.

INDICE GENERALE

- Art. 1 - CONTENUTO / LIMITI / VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- Art. 2 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI
- Art. 3 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
- Art. 4 - DESTINAZIONI DI ZONA
- Art. 5 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
- Art. 6 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA
- Art. 7 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI
- Art. 8 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
- Art. 9 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE
- Art. 10 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE
- Art. 11 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ
- Art. 12 - RIDUZIONE O ESENEZIONE DEI CONTRIBUTI
- Art. 13 - EDILIZIA CONVENZIONATA
- Art. 14 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE
- Art. 15 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
- Art. 16 - VALIDITÀ / DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 17 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 18 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI
- Art. 19 - DIRETTORE DEI LAVORI
- Art. 20 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE
- Art. 21 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI
- Art. 22 - ESECUZIONE DELLE OPERE
- Art. 23 - VISITE DI CONTROLLO
- Art. 24 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI
- Art. 25 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE
- Art. 26 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO
- Art. 27 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
- Art. 28 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- Art. 29 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE
- Art. 30 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO
- Art. 31 - ADUNANZE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- Art. 32 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.
- Art. 33 -MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
- Art. 34 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- Art. 35 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- Art. 36 - INDICI URBANISTICI
- Art. 37 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA
- Art. 38 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO
- Art. 39 - DISTACCHI TRA FABBRICATI
- Art. 40 - DISTANZE DAI CONFINI

INTERVENTI EDILIZI

- Art. 41 - DISTANZA DALLE STRADE
- Art. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- Art. 43 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- Art. 44 - COPERTURE E SOTTOTETTI
- Art. 45 - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

Comune di Cogollo del Cengio
REGOLAMENTO EDILIZIO - 2017

- Art. 46 - ABBAINI, LUCERNARI
- Art. 47 - AGGETTI E SPORTI
- Art. 48 - SCALE ESTERNE
- Art. 49 - PORTICI E MARCIAPIEDI
- Art. 50 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE
- Art. 51 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI
- Art. 52 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ
- Art. 53 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO
- Art. 54 - RECINZIONI
- Art. 55 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI
- Art. 56 - DECORO DEGLI EDIFICI
- Art. 57 - DECORO E MANUNTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI
- Art. 58 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE
- Art. 59 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
- Art. 60 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE
- Art. 61 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI
- Art. 62 - LOCALI ABITABILI
- Art. 63 - LOCALI AD USO COLLETTIVO
- Art. 64 - SCALE, RAMPE PEDONALI, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI
- Art. 65 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI
- Art. 66 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI - TAVERNE - CUCINE - CORTILI - CAVEDI
- Art. 67 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA
- Art. 68 - RIFORMIMENTO IDRICO
- Art. 69 - CAPANNI PER APPOSTAMENTI E/O ESERCIZIO DELLA CACCIA
- Art. 70 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI
- Art. 71 - MANUNTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI
- Art. 72 - OPERE PROVVISORIALI
- Art. 73 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
- Art. 74 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO
- Art. 75 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE
- Art. 76 - REQUISITI ACUSTICI
- Art. 77 - INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA DEI VEICOLI
- Art. 78 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO
- Art. 79 - NORME ABROGATE
- Art. 80 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE
- Art. 81 - POTERI DI DEROGA
- Art. 82 - INTERVENTI D'UFFICIO
- Art. 83 - SANZIONI