

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



**VARIANTE AL
REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE
01/2006**

REGOLAMENTO EDILIZIO - VARIANTE

1

Data di redazione - Aprile 2006

Data di aggiornamento - **Giugno 2007**

Il Sindaco
(Roberto Penna)

ADOZIONE DEL C.C. CON DELIBERA
n° _____ del _____

Il Segretario Generale
(Dott. Leonardo Delfino)

PUBBLICAZIONE
dal _____ al _____

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
(Arch. Vincenzo Roversi)

APPROVAZIONE DEL C.C. CON DELIBERA
n° _____ del _____

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n° _____ del _____

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



SOMMARIO

TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
Art. 1. Oggetto	6
Art. 2. Principi	6
Art. 3. Competenze e responsabilità	6
Art. 4. Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG	7
Art. 5. Deroghe.....	7
Art. 6. Aggiornamento – Osservatorio	7
TITOLO II – AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL' ABITATO.....	9
Art. 7. Ambiente Urbano	9
Art. 8. Aree edificabili, inedificate, edifici in disuso e cave.....	9
Art. 9. Accesso alla rete viaria urbana	10
Art. 10. Nuovi passi carrabili urbani	11
Art. 11. Accessi al sottosuolo e rampe	11
Art. 12. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	12
Art. 13. Qualità degli interventi progettati.....	13
Art. 14. Marciapiedi di uso pubblico	13
Art. 15. Superficie lorda complessiva di pavimento	14
Art. 16. Volume	14
Art. 17. Superficie coperta e rapporto di copertura: definizione.....	14
Art. 18. Superficie coperta e superficie scoperta	14
Art. 19. Recinzioni.....	14
Art. 20. Rilevamento del patrimonio edilizio	15
Art. 21. Variazioni di destinazioni d'uso.....	16
Art. 22. Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici	16
Art. 23. Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe	16
Art. 24. Indicatori ed altri apparecchi	16
Art. 25. Numero civico degli edifici	17
Art. 26. Numerazione interna.....	18
Art. 27. Manutenzioni e revisione periodica delle costruzioni	18
TITOLO III – GLI EDIFICI	19
CAPO 1 – CAMPO D’APPLICAZIONE	19
Art. 28. Distanze (Campo di applicazione)	19
Art. 29. Distanze (Tutela ambientale).....	19

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



CAPO 2 – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI.....	21
Art. 30. Distanze	21
Art. 31. Edificazione sul confine.....	21
Art. 32. Distanze minime tra fabbricati (Dc misurate in m)	22
Art. 33. Distanze minime tra fabbricati con strade interposte.....	22
Art. 34. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai confini di zona omogenea	23
Art. 35. Altezze fabbricati (misurate in m).....	23
Art. 36. Altezze: rapporto con gli spazi interni.....	24
Art. 37. Scale.....	24
Art. 38. Seminterrati e sotterranei.....	24
Art. 39. Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei.....	25
Art. 40. Coperture, balconi e volumi tecnici	25
Art. 41. Servizi necessari degli edifici.....	25
CAPO 3 – CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	26
Art. 42. Campo di applicazione.....	26
Art. 43. Tipologia dei locali.....	26
Art. 44. Altezze minime dei locali	26
Art. 45. Volume minimo degli alloggi e numero degli utenti.....	27
Art. 46. Superficie minima degli ambienti	27
Art. 47. Servizi necessari degli alloggi.....	28
Art. 48. Spazi di cottura.....	28
Art. 49. Dotazione minima di servizi igienici e stanze da bagno	28
Art. 50. Caratteristiche dei servizi igienici.....	29
Art. 51. Soppalchi.....	29
CAPO 4 – NORME IGIENICHE	30
A. Qualità dell'aria	30
Art. 52. Volume d'aria.....	30
Art. 53. Aerazione naturale o diretta.....	30
Art. 54. Riscontro d'aria	30
Art. 55. Aerazione attivata: condizionamento – ventilazione meccanica.....	30
Art. 56. Aerazione di tipo indiretto	31
Art. 57. Apertura di serramenti	31
B. Requisiti illuminotecnici.....	31
Art. 58. Quantità e qualità della luce	31
Art. 59. Illuminazione	31
Art. 60. Requisiti di illuminazione naturale e diretta.....	32

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 61. Pareti trasparenti	32
C. Aerazione attiva. esalazione e ventilazione	33
Art. 62. Ambienti di servizio	33
Art. 63. Ambienti con impianti di combustione	33
Art. 64. Aerazione dei servizi igienici	33
Art. 65. Dotazione minima di canne	33
Art. 66. Areazione tramite corti, patii, cavedi	34
Art. 67. Corti o cortili	34
Art. 68. Cavedii.....	34
Art. 69. Cavedi tecnici o passi d'uomo	35
D. Requisiti Termici e Igrotermici.....	35
Art. 70. Temperatura	35
Art. 71. Impermeabilità e secchezza	35
E. Norme contro l'inquinamento.....	36
Art. 72. Tipi di scarico	36
Art. 73. Accessibilità all'ispezione ed al campionamento	36
Art. 74. Caratteristiche delle reti e dei pozzetti	37
F. Rifiuti domestici – Rifiuti solidi urbani	37
Art. 75. Obbligo al conferimento.....	37
Art. 76. Canne di caduta	37
Art. 77. Tecnologie alternative di raccolta e conservazione dei rifiuti.....	38
TITOLO IV – GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI	39
CAPO 1 – GLI INTERVENTI.....	39
Art. 78. Interventi sul patrimonio edilizio esistente	39
Art. 79. Manutenzione ordinaria: tipologia	39
Art. 80. Manutenzione straordinaria: tipologia	40
Art. 81. Restauro e risanamento conservativo	41
Art. 82. Ristrutturazione edilizia	41
Art. 83. Ristrutturazione edilizia parzialmente vincolata.....	43
Art. 84. Ristrutturazione urbanistica	44
Art. 85. Nuova costruzione	44
Art. 86. Varianti ordinarie	45
Art. 87. Varianti minori.....	45
Art. 88. Permessi di costruire per varianti essenziali	46
Art. 89. Varianti per le opere su immobili vincolati.....	46

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 90. Demolizione	46
Art. 91. Demolizione con costruzione	47
Art. 92. Demolizione e ricostruzione “fedele”	47
Art. 93. Recupero dei sottotetti.....	47
Art. 94. Parcheggi pertinenziali.....	48
Art. 95. Autorimesse private	49
Art. 96. Interventi relativi ad aree scoperte e manufatti	49
Art. 97. Tutela e sviluppo della vegetazione spontanea	50
Art. 98. Alberature.....	51
Art. 99. Rogge	52
Art. 100. Interventi di arredo urbano	52
Art. 101. Interventi per manufatti provvisori	53
Art. 102. Interventi urgenti	53
Art. 103. Opere pubbliche	53
CAPO 2 – I PROVVEDIMENTI.....	55
Art. 104. Permesso di costruire.....	55
Art. 105. Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	56
Art. 106. Attività edilizia libera	56
Art. 107. Comunicazione edilizia	56
Art. 108. Attività edilizia libera e comunicazione edilizia per interventi in zone di tutela paesistico ambientale	57
Art. 109. Denuncia di inizio attività.....	57
Art. 110. Denuncia di inizio attività per opere interne	59
Art. 111. Permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	59
Art. 112. Permessi di costruire in deroga	59
Art. 113. Permessi di costruire in sanatoria.....	60
Art. 114. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità	60
TITOLO V – L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA.....	61
Art. 115. Vigilanza e responsabilità	61
Art. 116. Inizio dei lavori	61
Art. 117. Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori	61
Art. 118. Richiesta e consegna dei punti fissi	62
Art. 119. Recinzioni provvisorie	62
Art. 120. Strutture provvisionali.....	63
Art. 121. Interruzione dei lavori	63
Art. 122. Disciplina generale del cantiere.....	64
Art. 123. Scavi e allontanamento dei materiali di risulta	64
Art. 124. Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici	65

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 125. Manufatti attinenti servizi pubblici e suolo pubblico.....	65
Art. 126. Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie.....	65
Art. 127. Agibilità.....	65
Art. 128. Interventi non ultimati.....	66

TITOLO VI – LE PROCEDURE, L'INFORMAZIONE E L'ACCESSO67

Art. 129. Domanda e progetto di opere edilizie.....	67
Art. 130. Verifica preliminare.....	70
Art. 131. Presentazione	70
Art. 132. Responsabile del procedimento.....	71
Art. 133. Conferenza dei servizi.....	71
Art. 134. Istruttoria: permesso di costruire	72
Art. 135. Istruttoria: denuncia di inizio attività.....	73
Art. 136. Accesso ai documenti	73
Art. 137. Dichiarazione Urbanistica.....	73

TITOLO VII – GLI ORGANI75

Art. 138. Commissione Edilizia	75
Art. 139. Composizione della Commissione Edilizia.....	75
Art. 140. Parere obbligatorio della Commissione Edilizia.....	75
Art. 141. Commissione edilizia in materia urbanistica.....	76
Art. 142. Commissione edilizia: orientamenti di indirizzo	76
Art. 143. Commissione per il paesaggio.....	76
Art. 144. Commissione edilizia e Commissione per il paesaggio: funzionamento	76
Art. 145. Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio.....	77

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO I – PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1. Oggetto

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Bagnolo San Vito disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

Art. 2. Principi

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli. e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico – edilizio quanto sotto il profilo igienico – sanitario.
2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano ed extraurbano e di conseguenza della vita sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Art. 3. Competenze e responsabilità

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali, il Comune di Bagnolo San Vito ritiene essenziale il contributo e assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.
2. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Bagnolo San Vito si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.
3. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione, agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione Comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



4. Il Comune di Bagnolo San Vito favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto ed in particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

Art. 4. Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG

1. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, le Norme Tecniche di Attuazioni del PRG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
2. I piani urbanistici attuativi e le relative norme edilizie o di attuazione possono derogare alle norme del presente Regolamento, con riferimento esplicito alle specifiche disposizioni derogate.

Art. 5. Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme delle N.T.A. e del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo art. 111, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui all'art. 112.

Art. 6. Aggiornamento - Osservatorio

1. Le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge e comunque di natura straordinaria ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, potrà essere istituito l'Osservatorio Edilizio Cittadino, composto da un Dirigente del Settore competente, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e in qualità ambientale e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni; detti esperti vengono scelti all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali e dal Politecnico di Milano - sede di Mantova.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO



4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle leggi e circolari emanate dagli organi competenti.
5. Il dirigente dell'ufficio urbanistico ed edilizia dell'Amministrazione Comunale, la Commissione Edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO II – AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL' ABITATO

Art. 7. Ambiente Urbano

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.
4. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio, il Comune di Bagnolo San Vito promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

Art. 8. Aree edificabili, inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisoriale e – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



3. Il Dirigente preposto può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.
4. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro. L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, è disciplinata dalla L.R. 30/03/1982 n. 18, 21/06/1982 n. 27, 02/01/1990 n. 43 e successive modificazioni. Le nuove cave dovranno essere poste a distanza congrua dalle zone "A-B-C-D", previste dal P.R.G. per rendere compatibile l'impatto ambientale.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Art. 9. Accesso alla rete viaria urbana

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più spazi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.
4. L'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - 5.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un'eventuale apposito elenco, aggiornato annualmente, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
 - 5.2 nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - 6.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - 6.2 nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
 - 6.3 nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale purchè risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 10. Nuovi passi carrabili urbani

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese e cura dell'edificante e sotto la sorveglianza dell' Amministrazione Comunale, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati se:
 - 1.1 La larghezza del passo carrabile è non inferiore a 3 m. e non superiore a 8,50 m.
 - 1.2 La distanza del nuovo passo carrabile dall'intersezione fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non è inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - 1.3 La distanza da un altro passo carrabile non è inferiore a 2 m. e la distanza dello stesso dal confine di proprietà non è inferiore 1 m.
2. Il passo carraio può essere consentito in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Art. 11. Accessi al sottosuolo e rampe

1. Nelle nuove costruzioni l'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - 1.1 Rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, per l'accesso e l'uscita con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 1.1.1 3,50 m. nei tratti rettilinei a senso unico di marcia;
 - 1.1.2 5,50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - 1.1.3 6,00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 m. e massimo di 9,50 m;
 - 1.2 Percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinate o dentati per il transito di pedoni o con carrelli. E' possibile derogare a questo requisito;
 - 1.3 Tratti in piano lunghi almeno 4,50 m. con quota pari o superiore a quello del marciapiede stradale di almeno 5 cm da ricavare sullo spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
2. Le rampe e i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o simili nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
3. La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna è fissata a :
 - 3.1 6.00 m. per l'accesso ai box
 - 3.2 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 12. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio urbano, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.
5. Le acque meteoriche devono essere disperse in superficie, comprese quelle provenienti dalle coperture dei fabbricati da smistare sulla S_{SC} o da disperdere a cielo libero.
6. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in esse contenute non deve eccedere quella consentita.
7. Ove esiste la rete idrica pubblica è obbligatorio allacciarsi alla stessa.
8. Ove l'allacciamento alla rete pubblica non sia possibile, il Dirigente preposto su parere del Responsabile del Servizio n. 1 della A.S.L. e dell'ARPA territorialmente competente, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti da falde profonde o da sorgenti ben protette e che risultino potabili.
9. Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private a destinazione produttiva esistenti ed attive, laddove ne esista la possibilità, il Dirigente preposto provvede ad ingiungere l'allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato, previa comunicazione al competente Servizio della Regione Lombardia, affinché non si proceda al rinnovo dell'autorizzazione o della concessione, nel caso che esse siano state autorizzate.
10. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.
11. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



12. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici sull'intero territorio della Zona omogenea A – Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Art. 13. Qualità degli interventi progettati

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione , ad opera della Commissione Edilizia, come previsto al Titolo VII;
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente con livello qualitativo generale.

Art. 14. Marciapiedi di uso pubblico

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Art. 15. Superficie lorda complessiva di pavimento

1. Essa è regolata dall'art. 5 delle N. T. A.

Art. 16. Volume

1. Esso è regolato dall'art. 5 delle N.T.A.

Art. 17. Superficie coperta e rapporto di copertura: definizione

1. Esso è regolato dall'art. 5 delle N.T.A.

Art. 18. Superficie coperta e superficie scoperta

1. La superficie coperta dalle nuove costruzioni non deve essere superiore al 60% dell' area del lotto di pertinenza.
2. Le superfici scoperte (S_{sc}) dei lotti (non occupati da costruzioni in soprasuolo o in sottosuolo), devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento,
 - 2.1 per almeno il 65% per le zone omogenee A, B, C, F
 - 2.2 per almeno il 55% per le zone omogenee D, EDette superfici devono avere carattere di continuità e permeabilità e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.
3. La superficie filtrante deve essere sistemata superficialmente con idonei materiali filtranti o a verde e comunque con soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale e facile manutenzione. Le aree devono essere attrezzate con apposita piantumazione in armonia con l'ambiente circostante.

Art. 19. Recinzioni

1. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno o con siepi in "vivo".

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



2. L' Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può accogliere o richiedere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.
3. L'altezza massima consentita per le recinzioni è di ml. 2,00 fra proprietà diverse e spazi pubblici per le Zone "A-B-C ed E"; ml. 2,50 nelle Zone "D" e nelle attività produttive in Zona "E".
4. Nella Zona " A" sono ammesse recinzioni cieche anche fino ad un'altezza massima di ml. 2,80, purché non prospettino su spazi pubblici; potranno essere realizzate in muratura o di qualità architettonica con idonei materiali.
5. In tutte le altre zone, le recinzioni dovranno essere "a giorno" o "trasparenti", con possibilità di un muretto di base cieca avente un'altezza massima di m. 0,50 dalla quota del marciapiede stradale, o in alternativa con muro cieco di altezza massima finita di m. 1,40 sempre nel rispetto della visibilità delle intersezioni o curve stradali. Sono tassativamente vietate in tutte le zone le recinzioni in calcestruzzo prefabbricate cieche e ordinarie. Le recinzioni dovranno essere preferibilmente in metallo o legno o materiali equivalenti e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe.
6. Nelle Zone agricole è consentita la costruzione di recinzioni solo con siepi a verde, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti edilizi agricoli per le quali vigano le norme precedenti o situazioni particolari per le difese ambientali

Art. 20. Rilevamento del patrimonio edilizio

1. I fabbricati, siti nel territorio del Comune, potranno essere oggetto di rilevamento da parte dell' Amministrazione Comunale. Esso è volto a valutazioni di carattere edilizio e urbanistico e ha riguardo alle unità edilizie nel loro complesso, come alle singole unità immobiliari ed ai singoli locali, vani e accessori facenti parti delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.
2. Le indicazioni relative alle destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di servizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra saranno raccolte in apposita scheda da inserire nel S.I.T.
3. Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria la dichiarazione di inizio attività o il permesso di costruire. Detta comunicazione deve essere effettuata entro 60 giorni dall'intervenuta richiesta.
4. In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento, l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile, di redigere la scheda dello stato attuale, secondo criteri e modalità da essa dettati.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 21. Variazioni di destinazioni d'uso

1. Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.
2. È sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le N.T.A. del PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.
3. La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con il permesso di costruire, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a permesso di costruire già rilasciato.

Art. 22. Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Art. 23. Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe

1. Deroghe: sono ammesse per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti.
2. Per gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga per l'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori purché sia assicurata la sua installazione in tempi successivi.
3. Per gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici è ammessa la deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici.
4. Sono ammesse deroghe per edifici soggetti a vincoli di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Art. 24. Indicatori ed altri apparecchi

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o far applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - 1.1 le targhe con indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
 - 1.2 i cartelli per segnalazioni stradali;

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- 1.3 le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti di idranti, ecc.;
 - 1.4 le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviaria e filoviaria;
 - 1.5 i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - 1.6 i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - 1.7 gli orologi elettrici;
 - 1.8 i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - 1.9 gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - 1.10 le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
 3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
 4. il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
 5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
 6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche, delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 25. Numero civico degli edifici

1. I. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati su indicazione dell'Amministrazione Comunale, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato sono realizzate a Spese dell'Amministrazione Comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di 15 giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'ufficio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 26. Numerazione interna

1. L'Amministrazione Comunale indica la numerazione civica ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche (abitazioni, esercizi, commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
2. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
3. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora le numerazioni interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

Art. 27. Manutenzioni e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e le relative aree in condizioni di agibilità e di decoro.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o permesso di costruire.
3. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità e di decoro sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti sui provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria. Il Dirigente ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro e della salubrità dell'ambiente urbano.
4. Il Dirigente competente può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO III – GLI EDIFICI

CAPO 1 – CAMPO D'APPLICAZIONE

Art. 28. Distanze (Campo di applicazione)

1. Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti salve le speciali disposizioni di cui ai successivi articoli.
2. Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.
3. I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 29. Distanze (Tutela ambientale)

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.
2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.
3. Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a – come non costituiscano a loro volta – fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



4. All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.
5. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



CAPO 2 – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 30. Distanze

1. Criteri per la misurazione delle distanze dai confini e dai fabbricati.
Le distanze fra i fabbricati si calcolano secondo i criteri sotto specificati:
 - 1.1 edifici con prospetti che si affrontano con andamento parallelo: la distanza è misurata sulla perpendicolare ai prospetti;
 - 1.2 edifici con prospetti che si affrontano con andamento obliquo: la distanza è quella minima;
 - 1.3 nel caso di edifici i cui prospetti non siano affrontati, la distanza da considerare è la minima intercorrente fra i fabbricati.Gli stessi criteri si applicano per calcolare le distanze dai confini.
2. Nuove costruzioni, ove la proiezione delle semifronti interessi spazi di proprietà di terzi o la cui distanza dal confine di proprietà sia inferiore al minimo richiesto, possono essere ammesse, sentito il parere della Commissione Edilizia, a condizione che:
 - 2.1 sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto registrato e trascritto che deve essere notificato all'Amministrazione a cura del proprietario dominante;
 - 2.2 risultino rispettate le prescrizioni relative alle distanze minime tra fabbricati;
 - 2.3 vengano verificate le condizioni di cui agli artt. 53 – 59.
3. per i volumi tecnici dovranno essere verificate le distanze dai confini, dalle strade, etc., mentre non è conteggiabile il volume tecnico stesso.

Art. 31. Edificazione sul confine

1. E' ammessa, previa dimostrazione dell'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente registrato e trascritto l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi:
 - 1.1 Previsti dalla normativa delle singole zone omogenee e nei casi di nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;
 - 1.2 nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzione, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni dell'art. 36 e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in oggetto, di fronti architettoniche compiute;
 - 1.3 nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
 - 1.4 nuove costruzioni, anche in emergenza sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientate;
 - 1.5 nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblici;
 - 1.6 autorimesse private secondo le prescrizioni delle N.T.A.;
 - 1.7 recinzioni con le caratteristiche di cui all' art. 19;
 - 1.8 cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 32. Distanze minime tra fabbricati (Dc misurate in m)

1. Nella Zona "A" per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori alle preesistenti.
2. Per tutte le altre zone è prescritta la distanza minima in edifici fronteggianti pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10m tra pareti finestrate, anche quando una sola sia finestrata; non è ammessa comunque una distanza inferiore a 3 m tra edifici comunque distanti. Negli edifici autorizzati prima del 01.04.1968 possono essere aperte vedute, sulle pareti esterne, anche qualora le distanze dall'edificio antistante siano inferiori a 10m. Nelle zone C, D, E le costruzioni dovranno essere ad una distanza minima dal confine di 5 m. fatte salve le eventuali maggiori prescrizioni disposte negli artt. successivi per ogni singola zona omogenea.
3. Le autorimesse private, pertinenza di edificio principale, potranno non osservare la distanza sopra indicata, nei confronti dell'edificio del quale sono pertinenza, purché siano verificate le condizioni di cui all'art. 36.
4. Negli interventi di Piano Esecutivo con previsioni planivolumetriche, le distanze potranno essere diversamente normate dal piano stesso.
5. Viene considerato elemento d'unione:
 - 5.1 per le case unifamiliari, quando costituisce superficie coperta ai sensi dell'Art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, quando si occupa almeno la metà della lunghezza delle pareti che si fronteggiano;
 - 5.2 per edifici plurifamiliari e/o condominiali quando è costituito da struttura chiusa organicamente integrata come volume ai fabbricati interessati.

Art. 33. Distanze minime tra fabbricati con strade interposte

1. Le distanze tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità privata al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve le maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - 1.1 ml. 10,00 per lato, per strade e piazze di larghezza superiore a ml. 15,00;
 - 1.2 ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 ml.;
 - 1.3 ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 ml.
2. Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato da costruire, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 34. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai confini di zona omogenea

1. Gli edifici pubblici o di interesse pubblico possono essere costruiti sul confine o ad una distanza minima dallo stesso pari a ml. 1,50.
2. Per tutte le altre nuove costruzioni la distanza minima dai confini di proprietà e dai confini di Zona omogenea sarà pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.

Art. 35. Altezze fabbricati (misurate in m)

1. Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalla normativa delle singole Zone Omogenee.
2. L'altezza dei fabbricati si calcola dalla quota del marciapiede stradale alla quota della copertura.
3. L'altezza dei fabbricati dovrà sempre essere riferita alla quota del marciapiede stradale (esistente o previsto) della pubblica via da cui ha accesso la costruzione; in caso di dislivello nella stessa via o nel caso che più vie siano prospicienti il lotto, sarà assunta la quota media.
4. Ogni nuova costruzione dovrà avere il pavimento del Piano Terra sopraelevato di almeno 10 cm rispetto alla quota del punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque di 2,5 cm rispetto alla quota della superficie del marciapiede stradale esistente, mentre le porzioni destinate a locali accessori o di servizio possono liberamente essere ricavate sopra o sotto la quota di riferimento.
5. Eventuali deroghe all'obbligo di costruire il pavimento del Piano Terra a +10 cm sono ammesse solo per interventi su edifici esistenti o di particolare valore, valutando i singoli casi.
6. La quota della copertura si determina nei seguenti modi:
 - 6.1 negli edifici con copertura orizzontale corrisponde alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio;
 - 6.2 negli edifici a copertura inclinata o curva corrisponde alla quota media ponderale dell'intradosso quando la copertura costituisce il solaio-soffitto dell'ultimo piano abitabile o quando tra l'estradosso dell'ultimo solaio e tale quota media ponderale esiste una altezza interna uguale o superiore a ml. 1,80; in caso diverso si dovrà considerare la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio abitabile;
 - 6.3 per gli edifici con destinazione produttiva che per le loro dimensioni utilizzano strutture di tipo prefabbricato, la quota della copertura coincide con l'imposta delle travi portanti il tetto, in caso di travi inclinate o curve, verrà considerata la quota media ponderale dell'intradosso delle travi rispetto alla proiezione delle stesse sul piano orizzontale.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 36. Altezze: rapporto con gli spazi interni

1. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui agli artt. 53-59.
 - 1.1 dette condizioni sono da ritenere soddisfatte quando sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica per la quale la linea retta, inclinata di sessanta gradi sessagesimali sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta e condotta sull'asse della finestra del locale abitabile a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze aperte.
 - 1.2 In alternativa è possibile eseguire la verifica dimostrando che la proiezione equinoziale delle ombre della nuova costruzione e di eventuali soprastrutture non esce dalla superficie che va a formare il rapporto fra altezza e spazi interni o, comunque, investe le fronti finitime per più di quattro ore complessive.
2. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno, che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a un quarto.

Art. 37. Scale

1. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
2. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari ad almeno 0,40 mq. per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni piano servito.
4. Per le scale di sicurezza si applicano norme speciali ad esse relative.
5. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.

Art. 38. Seminterrati e sotterranei

1. Si intende per seminterrato quel locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede dell'edificio; per sotterraneo quel locale la cui quota di estradosso sia inferiore od uguale a quella del marciapiede dell'edificio.
2. Sia i locali seminterrati che quelli sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 39. Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi quali servizi igienici, magazzini, quando abbiano i seguenti requisiti:
 - 1.1 altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - 1.2 vespaio aerato di m 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, indici di fonoisolamento di cui al capo 4 del presente titolo;
 - 1.3 aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - 1.4 scarico regolamentare delle acque anche mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
 - 1.5 idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Art. 40. Coperture, balconi e volumi tecnici

1. Volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.
2. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili, è consentito purché le sporgenze siano ad un'altezza dal piano viario tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
3. L'altezza dei davanzali non può essere inferiore a 0,90 ml. L'altezza dei parapetti non può essere inferiore a 1,10 ml, con l'obbligo di realizzare sulle balaustre unicamente con andamento verticale, delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm.

Art. 41. Servizi necessari degli edifici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
 - 1.1 riscaldamento;
 - 1.2 distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - 1.3 raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata che consentano la raccolta porta a porta;
 - 1.4 trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
 - 1.5 protezione dagli incendi.
 - 1.6 eventuale areazione forzata;
2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici, tutela delle acque, dell'aria e del rumore.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



CAPO 3 – CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 42. Campo di applicazione

1. Requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi d'abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori.
2. Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.
3. Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e in quelli di straordinaria manutenzione e ristrutturazione che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

Art. 43. Tipologia dei locali

1. In base alla previsione d'uso degli spazi in ogni edificio si distinguono:
 - 1.1 spazi di abitazione: sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, camere da letto;
 - 1.2 spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderia, corridoi, spogliatoi, posto di cottura, ecc.);
 - 1.3 spazi di servizio: bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni e ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba.

Art. 44. Altezze minime dei locali

1. altezze minime per nuove costruzioni:
 - 1.1 L'altezza netta interna degli spazi ad uso abitazione, uffici privati, studi professionali, ambienti espositivi annessi ad attività commerciali ed artigianali e similari, è fissata in non meno di m. 2,70.
 - 1.2 Per i locali adibiti ad attività commerciale, uffici pubblici, banche, ecc. l'altezza non può essere comunque inferiore a m.3,00.
 - 1.3 Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza minima è di m. 2,40.
 - 1.4 Magazzini di deposito senza afflusso di pubblico, altezza dovrà essere non inferiore a m. 2,40.
 - 1.5 Cantine, garages, altri locali interrati o seminterrati, altezza non inferiore a m. 2,20.
 - 1.6 Per i garages in corpi staccati e completamente interrati, l'altezza è di m. 2,00.
 - 1.7 In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00 per gli spazi di abitazione purché l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70.
 - 1.8 In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00 per gli spazi adibiti ad attività commerciali, direzionali, ecc. purché l'altezza media non sia inferiore a m. 3,00.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- 1.9 In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio, purché l'altezza media non sia inferiore a m. 2,40.
- 1.10 Per i locali con soffitto a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza della saetta e quella della chiave della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.
2. altezze per edifici esistenti:
- 2.1 Le disposizioni di cui al punto precedente dovranno possibilmente essere rispettate in occasione di interventi su edifici esistenti, di ristrutturazione, restauro, risanamento, cambio di destinazione, ecc. salvo deroghe concedibili valutando i singoli casi e comunque dovute a impedimenti comprovati di natura urbanistica-edilizia, strutturale, ecc. che impediscano la possibilità di adeguamento preso atto della destinazione precedente e delle condizioni oggettive dell'immobile, fermo restando che la altezza dei locali non potrà essere inferiore a ml. 2,55 per la residenza e a mt. 2,70 per i locali di cui all' art. 44 comma 1.2.
3. La conservazione di minori altezze è ammessa per gli interventi sugli edifici esistenti.
4. Gli eventuali spazi d'altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso dei locali, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba.

Art. 45. Volume minimo degli alloggi e numero degli utenti

1. La dimensione minima degli alloggi è espressa in metri quadri di superficie lorda di pavimento, misurata al lordo delle partizioni interne, secondo la formula $8,3 + 16,3 u_v$ mq S.I.p., dove u_v è il numero degli utenti virtuali previsti uguale o superiore a 2.
2. Detta disponibilità di volume è calcolata indipendentemente dalla soluzione distributiva adottata per gli spazi di abitazione e ammette l'ipotesi della "pianta libera".
3. Al fine del presente calcolo non è computabile l'altezza media superiore a ml. 3; comunque l'alloggio per un utente non può avere una superficie netta utile inferiore a 28 mq.
4. Gli indici di superficie determinano il numero massimo di utenti ammissibili per ogni alloggio sotto il profilo igienico-sanitario.
5. Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata si fanno salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 46. Superficie minima degli ambienti

1. La superficie minima degli spazi di abitazione non deve essere inferiore ai seguenti valori:
 - 1.1 camere ad un letto mq. 9,00
 - 1.2 camere a due letti mq. 14,00

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- | | |
|---|-----------|
| 1.3 soggiorno (anche con spazio di cottura) | mq. 14,00 |
| 1.4 cucina | mq. 5,00 |
| 1.5 servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70)
in alloggi progettati per 3 o più utenti virtuali | mq. 3,50 |
| 1.6 locale studio | mq. 7,00 |
2. Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq 2,00 ed un lato min. di m. 1,20;
3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq. 2,00; nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo del tipo sospeso.

Art. 47. Servizi necessari degli alloggi

1. Oltre a quanto previsto dal precedente articolo, gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
- 1.1 distribuzione dell' acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
 - 1.2 distribuzione dei gas di rete o dei gas liquidi;
 - 1.3 espulsione dei gas combustibili.

Art. 48. Spazi di cottura

1. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da uno spazio idoneo alla cottura degli alimenti che oltre ai requisiti generali, deve avere le seguenti caratteristiche:
- 1.1 pavimenti e pareti sino ad una altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - 1.2 soffitto di materiale traspirante;
 - 1.3 per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
2. L'ambiente contenente il vaso igienico, deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere collocato nell'antibagno.

Art. 49. Dotazione minima di servizi igienici e stanze da bagno

1. Ciascuna unità immobiliare deve avere una dotazione di servizi igienici, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Le unità immobiliari destinate ad abitazione devono essere dotate di adeguati servizi igienici interni con almeno un vaso ed un lavabo. In particolare ogni alloggio deve essere

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



dotato almeno dei seguenti apparecchi sanitari: un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno.

3. Il locale bagno deve essere disimpegnato dai locali abitabili mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.
4. Il disimpegno può essere omesso nel secondo bagno a servizio esclusivo di una camera da letto.

Art. 50. Caratteristiche dei servizi igienici

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici, quali bagni, docce, latrine, antibagni ecc. devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche:
 - 1.1 pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 200 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - 1.2 pareti di separazione da ogni altro locale in muratura di laterizio, calcestruzzo, o prefabbricate di idoneo materiale;
 - 1.3 soffitto di materiale traspirante.

Art. 51. Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
 - 4.1 le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
 - 4.2 la parte soprastante deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a m. 1,10.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
8. Sono ammessi, senza essere computati nella S.l.p., soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



CAPO 4 – NORME IGIENICHE

A. Qualità dell'aria

Art. 52. Volume d'aria

1. Il volume minimo d'aria disponibile per individuo non può essere inferiore a 25 mc, con il vincolo che l'altezza libera tra pavimento ed intradosso finito del soffitto non sia inferiore a quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

Art. 53. Aerazione naturale o diretta

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione naturale adeguata alla sua destinazione.

Art. 54. Riscontro d'aria

1. Deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo per tutte le unità immobiliari anche mediante cavedii ad esclusione degli alloggi per un utente virtuale.

Art. 55. Areazione attivata: condizionamento – ventilazione meccanica

1. In sostituzione alla aerazione naturale, è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.
2. È ammessa nei seguenti casi:
 - 2.1 locali destinati ad uffici, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - 2.2 locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
 - 2.3 locali bagno di alloggi sino a 70 mq di SIp e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti, locali bagno di alloggi ove esiste un bagno dotato di wc aerato naturalmente.
3. Di norma la ventilazione meccanica è consentita ad integrazione di quella naturale per le attività produttive e commerciali, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 56. Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei casi seguenti:
 - 1.1 locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
 - 1.2 spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio i corridoi).

Art. 57. Apertura di serramenti

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.
5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto e nel caso di ristrutturazione, restauro conservativo o di manutenzione straordinaria.

B. Requisiti illuminotecnici

Art. 58. Quantità e qualità della luce

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizioni di sicurezza, efficienza e comfort.

Art. 59. Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta in conformità all'art. 60,
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



- 2.1 locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2.2 i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- 2.3 i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni d'illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- 2.4 i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 2.5 gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- 2.6 servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 60. Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a $1/8$ di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a $1/8$ dell'area del pavimento.
4. La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti illuminotecnici esistenti.
6. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali, e quindi pari a $1/8$ della superficie di pavimento, non può superare $1/3$ del totale.
7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a $1/12$ dell'area del pavimento.
8. Nel caso di ristrutturazione, restauro conservativo o manutenzione straordinaria, il suddetto limite viene elevato a $1/12$.

Art. 61. Pareti trasparenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
3. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

C. Aerazione attiva. esalazione e ventilazione

Art. 62. Ambienti di servizio

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Art. 63. Ambienti con impianti di combustione

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
2. Nelle stanze da bagno e da letto è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Art. 64. Aerazione dei servizi igienici

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq. per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua" ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tale caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 65. Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



2. Per tutte le altre unità immobiliari aventi diversa destinazione, la stessa dotazione prescritta per l'abitazione va riferita ad una superficie di 80 mq.
3. La sezione delle canne, fatte salve le prescrizioni delle norme vigenti, deve avere una funzione equipollente ad un canale di diametro non inferiore a 12 cm.

Art. 66. Areazione tramite corti, patii, cavedii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

Art. 67. Corti o cortili

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

Art. 68. Cavedii

1. I cavedii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione degli ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio, fino ad un numero massimo di 10 piani.
2. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
3. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
4. In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:
 - 4.1 altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq. 6;
 - 4.2 altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq. 9;
 - 4.3 altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq. 12;
 - 4.4 altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq. 16.
5. Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
6. L'altezza dei cavedii, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
7. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 69. Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedii di aeroventilazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

D. Requisiti Termici e Igrotermici

Art. 70. Temperatura

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, le ristrutturazioni e gli ampliamenti sia residenziali che adibiti ad attività produttive, turistiche, direzionali ed in particolare quelli di pubblico interesse dovranno rispettare le norme di cui alla Legge 09/01/1991 n. 10, Titolo II° e al suo Regolamento d'Attuazione D.M. 26/08/93 n. 412 e successive modificazioni e circolari.
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, si abbiano temperature dell'aria e temperature superficiali delle parti opache interne adeguate alla destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
3. Nei periodi stabiliti per l'attivazione del riscaldamento, la temperatura dei locali destinati a permanenza di persone non può essere inferiore a 18 °C, nelle condizioni di esercizio prescritte dalle norme vigenti.
4. Temperature maggiori possono, se giustificate con elementi oggettivi, essere previste nei locali:
 - 4.1 degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili destinati ad attività sanitarie;
 - 4.2 destinati a piscine, saune ed attività assimilabili;
 - 4.3 degli edifici destinati ad attività produttive o funzioni assimilabili, ove richiesto dal ciclo tecnologico.
5. In conformità alle Leggi della Regione Lombardia sarà da incentivare e promuovere la realizzazione di impianti che utilizzino energia rinnovabile.

Art. 71. Impermeabilità e secchezza

1. I. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, lo 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

E. Norme contro l'inquinamento

Art. 72. Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - 1.1 acque meteoriche (bianche);
 - 1.2 acque reflue domestiche (nere);
 - 1.3 acque reflue industriali.
2. Le acque meteoriche potranno essere convogliate nella fognatura pubblica ad esse dedicata e, ove possibile, disperse sul suolo.
3. Le acque di cui ai punti 1.2 e 1.3 devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite al recapito finale nel rispetto delle norme vigenti e tra di loro distinte.
4. Tutte le attività produttive di nuovo insediamento, quelle esistenti o da ristrutturare, dovranno essere dotate delle idonee attrezzature atte ad limitare la produzione di inquinamento idrico, atmosferico, acustico entro valori compatibili con l'ambiente e le norme vigenti ed al trattamento od alla conservazione in attesa di smaltimento dei liquami e dei materiali di risulta della produzione. Per lo scarico di liquami nella rete fognante dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alle Tabelle 3 e 3/A, B – all. 5 al D. Lgs. 152/99 e s.m.i. Dovranno essere osservate anche le disposizioni della Legge Regionale n. 62/85 e successive modificazioni, del Regolamento Comunale d'Igiene, del Regolamento di fognatura comunale o dell'ente gestore della fognatura pubblica.
5. L'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici e la prosecuzione di attività zootecniche esistenti, consentiti nella Zona "E", è sempre subordinata alla realizzazione di impianti per il trattamento dei reflui od all'impiego di particolari tecniche, anche di tipo agronomico atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità di cui all D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni. Sulla funzionalità ed efficienza dei mezzi di depurazione o di riutilizzo agronomico dei liquami si pronunceranno preventivamente i competenti uffici tecnici in conformità allo specifico regolamento d'igiene.

Art. 73. Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi: detto dispositivo consistente in un contenitore con un'idonea apertura, tale da permettere ispezioni e un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



2. Analogo dispositivo deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 74. Caratteristiche delle reti e dei pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli del D. Lgs. 152/99 e s.m.i., qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il D. Lgs. n. 152/99.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo o, in alternativa, potranno prevedere anche serbatoi interrati a doppia camicia con sistemi di allarme.
5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dagli enti territorialmente competenti, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

F. Rifiuti domestici – Rifiuti solidi urbani

Art. 75. Obbligo al conferimento

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale nei locali abitati e dagli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti (es. sacchi a perdere), collocati nei depositi di cui all' articolo seguente.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e del suo intorno.

Art. 76. Canne di caduta

1. Le Canne di caduta sono di regola vietate.

COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO



Art. 77. Tecnologie alternative di raccolta e conservazione dei rifiuti

1. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole del Responsabile dell' A.S.L. e dell'ARPA territorialmente competente, il Dirigente competente può autorizzare l'adozione di modalità di raccolta e conservazione dei rifiuti solidi urbani diverse da quelle previste negli articoli precedenti, ma non meno efficaci sotto il profilo igienico.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO IV – GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI

CAPO 1 – GLI INTERVENTI

La disciplina degli interventi edilizi è orientata nelle presenti norme da:

- criterio manutentivo, volto al mantenimento o al recupero dell'efficienza e all'adeguamento igienico delle singole costruzioni o di parti di esse. Negli edifici contrassegnati con grado di protezione le opere di manutenzione andranno eseguite nel rispetto delle preesistenze storico-architettoniche;
- il criterio restaurativo, volto alla tutela e valorizzazione e riuso di singole costruzioni di particolare rilevanza storico artistica e storico-ambientale;
- il criterio innovativo, volto alla riorganizzazione e ristrutturazione di singole costruzioni, con opportune cautele dove contribuiscono alla formazione del tessuto di interesse storico-ambientale, e alla produzione di nuovi fabbricati attraverso interventi di demolizione/ricostruzione o di nuova costruzione.

Art. 78. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati interventi sul patrimonio edilizio esistente, quelli elencati e descritti ai successivi articoli che presuppongono l'attuazione di opere manutentive, di restauro, di recupero e di ristrutturazione, con o senza ampliamento e/o cambio di destinazione ma tali da non modificare "sostanzialmente" l'area di sedime e le caratteristiche planivolumetriche del corpo di fabbrica originario.
2. negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le eventuali demolizioni devono essere sempre parziali e la loro esecuzione potrà avvenire solo nel rispetto delle norme di P.R.G. ed in particolare dei vincoli conservativi imposti ai commi successivi.

Art. 79. Manutenzione ordinaria: tipologia

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
 - 1.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni;
 - 1.2 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, anche con l'impiego di materiali diversi, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 1.3 le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture;
 - 1.4 le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
 - 1.5 l'apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
 - 1.6 l'installazione e lo spostamento di pareti mobili;
 - 1.7 la manutenzione del verde privato esistente;
 - 1.8 l'installazione di grate limitate al vano finestra.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 80. Manutenzione straordinaria: tipologia

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - 1.1 le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
 - 1.2 le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici o sanitari e quelli tecnologici;
 - 1.3 le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
 - 1.4 gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
 - 1.5 l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio, quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
 - 1.6 le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 mt., cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - 1.7 gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegni, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali ed orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
3. Sono di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
5. La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non è assoggettata alle norme del precedente Titolo III.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 81. Restauro e risanamento conservativo

1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
3. Sono di restauro gli interventi diretti:
 - 3.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate le forma e la distribuzione;
 - 3.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - 3.3 alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di pareti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
4. Sono di risanamento conservativo gli interventi che senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture.
5. Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione delle superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.
6. A corredo dei progetti di restauro e risanamento conservativo, oltre agli eventuali pareri e nulla osta previsti dalle leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:
 - 6.1 il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
 - 6.2 la relazione storico critica;
 - 6.3 la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

Art. 82. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



4. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio.
5. Purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, in conformità all'articolo 3, comma c del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. Circolare del Ministro delle Infrastrutture del 07.08.2003 n. 4174.
6. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
7. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.
8. E' consentita la completa riprogettazione degli organismi edilizi fino ad arrivare al loro completo recupero anche attraverso larghe sostituzioni degli elementi strutturali fatiscenti o in cattivo e mediocre stato di conservazione, il ridisegno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali con possibilità di proporre piccoli ampliamenti e sopraelevazioni per il ricompattamento delle superfici edificate; per l'adeguamento dell'altezza dei locali abitabili ai minimi di R.E. o alle prescrizioni impartite dai competenti uffici dell'ASL, fermo restando comunque il rispetto degli allineamenti esistenti sulle cortine edificate dei centri storici che prospettano su strade e su spazi pubblici.
9. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
10. I progetti d'intervento dovranno sempre essere corredati dal rilievo dello stato di fatto e di riferimenti all'altezza degli edifici confinanti ed in caso di edifici classificati in tutto o in parte di valore ambientale dovranno essere supportati anche da relazione storico-critica e da relazione illustrativa atta a giustificare sotto il profilo metodologico e culturale le scelte progettuali.
11. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
 - 11.1 FINITURE ESTERNE - (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
 - 11.2 ELEMENTI STRUTTURALI - (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



- 11.3 MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE – Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
- 11.4 TRAMEZZI E APERTURE INTERNE – Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- 11.5 FINITURE INTERNE – (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, contro soffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
- 11.6 IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI – Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 11.7 IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI – (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi). Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 83. Ristrutturazione edilizia parzialmente vincolata

1. A tale categoria normativa vengono assoggettate le unità immobiliari e fondiari con elementi di interesse tipologico-architettonico o storico-ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).
2. Il tipo d'intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.
3. Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



4. Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizioni che:
 - 4.1 sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;
 - 4.2 siano demolite le superfetazioni precarie;
 - 4.3 siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi che le costruzioni esistenti presentano.
5. Quando invece può essere documentata una significativa carenza di servizi della residenza e/o di autorimesse private è ammessa la costruzione di dette superfici accessorie e di servizio sulle aree di pertinenza delle singole unità minime d'intervento a condizione che:
 - 5.1 i materiali da costruzione siano compatibili con i caratteri ambientali della zona d'intervento;
 - 5.2 i soggetti richiedenti si impegnino all'eliminazione di tutte le superfetazioni precarie esistenti sull'unità minima d'intervento.
6. A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:
 - 6.1 il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
 - 6.2 la relazione storico – critica;
 - 6.3 la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

Art. 84. Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Art. 85. Nuova costruzione

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:
 - 1.1 la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dal punto 1.5;
 - 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 1.3 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio–ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
 - 1.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- 1.5 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 1.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 1.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- 1.8 **AMPLIAMENTO O COMPLETAMENTO EDILIZIO** – Si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ampliare un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della massima volumetria, consentita dagli indici di Zona.
- 1.9 **SOPRAELEVAZIONE** – Si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Art. 86. Varianti ordinarie

1. Sono considerate varianti ordinarie, soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, quelle che riguardano modifiche edilizie che non rientrano tra quelle descritte dal comma 1 dell'art. 1 della L.R. 19/92.
2. Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.
3. Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

Art. 87. Varianti minori

1. Sono subordinate a denuncia di inizio attività le seguenti opere in variante:
 - 1.1 varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - 1.2 varianti a permessi di costruire già rilasciati, a denuncia di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, modifiche del numero di queste ultime.
2. Rientrano tra le varianti minori gli spostamenti inferiori al 15% della S.I.p. all'interno dei medesimi piani. Salvo che per gli allineamenti verso gli spazi pubblici, è ammessa una tolleranza di cantiere pari a 20 cm.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 88. Permessi di costruire per varianti essenziali

1. Nel caso in cui le opere rientrino tra quelle descritte dal comma 1 art. 1 L.R. 19/92, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al permesso di costruire.
2. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
 - 2.1 mutamento delle destinazioni d'uso dell'intero manufatto;
 - 2.2 aumento della superficie coperta;
 - 2.3 aumento dell'altezza dell'edificio;
 - 2.4 aumento del numero dei piani;
 - 2.5 aumento della volumetria;
 - 2.6 violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.
3. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al permesso di costruire. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente - nel corso della validità del permesso di costruire - interventi sul 10% massimo della SIp originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

Art. 89. Varianti per le opere su immobili vincolati

1. L'art. 87 non si applica nelle aree ed immobili sottoposti a vincolo D. Lgs. 29.10.1999 n. 490, con specifico provvedimento amministrativo, con eccezione dei casi di cui all'art. 1 c.8 della L. 431/85.

Art. 90. Demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.
3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a denuncia di inizio attività.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 91. Demolizione con costruzione

1. Interventi sugli edifici privi di valore storico-artistico-ambientale o di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale e per i quali prevista la demolizione con obbligo di ricostruzione.
2. Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse unitamente all'approvazione del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività per l'edificio da ricostruire.
3. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica di inserimento nell'ambiente e nel tessuto urbano.

Art. 92. Demolizione e ricostruzione "fedele"

1. In particolari ambiti in cui sia riscontrata una particolare importanza del tessuto storico tipologico e ambientale possono essere ammessi interventi di demolizione e ricostruzione analoga, in conformità all'articolo 3, comma d del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e della Circolare del Ministro delle Infrastrutture n. 4174 del 07.08.2003 riguardanti edifici privi di pregio architettonico che possono essere demoliti e che comunque, per il loro interesse morfologico vanno ricostruiti nel rispetto di alcuni elementi generali degli edifici preesistenti nel rispetto quindi degli allineamenti e dell'altezza degli edifici preesistenti contermini, nella ricostruzione vanno rispettate forma e dimensioni degli spazi liberi preesistenti con le sole razionalizzazioni indispensabili.

Art. 93. Recupero dei sottotetti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.
2. Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.
3. Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un' altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della S.I.p. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.
4. Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell' altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaino a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aeroilluminazione di cui agli artt. 52 e 68.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



5. Il calcolo del K termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica.
6. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.
7. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.
8. La richiesta di permesso di costruire per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.
9. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove autonome unità immobiliari, le norme in materia di abbattimento barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Art. 94. Parcheggi pertinenziali

Sull'intero territorio comunale, in caso di nuove costruzioni, è necessario assicurare aree scoperte o coperte da riservare all' accesso ed al ricovero degli automezzi in ragione di 1 mq per ogni 3,33 mq di Slp.

1. Nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato possono essere realizzati parcheggi, anche in deroga all'art. 18 ed alle norme di cui al titolo III°, a condizione che gli stessi risultino al servizio di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti ed alle convenzioni urbanistiche attuative delle previsioni di P.R. G. ed al presente regolamento edilizio. In caso di deroga all'atto della presentazione del progetto occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo pertinenziale registrati e trascritti. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a mt. 600, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e con la tutela dei corpi idrici.
3. In superficie possono essere realizzati parcheggi pertinenziali ove si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici (ivi comprese le convenzioni urbanistiche) ed al presente regolamento edilizio. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti sulle superfici di aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 600, con i limiti di cui al 2° comma del presente articolo;
4. La dimostrazione della pertinenzialità delle opere deve essere fornita mediante atto di vincolo pertinenziale, unilaterale ove il proprietario dell'immobile principale e il proprietario dell'immobile secondario coincidono, bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti;

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



5. Al di fuori dei casi di cui sopra, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali all'interno di volumi preesistenti, qualora venga creato vincolo di pertinenzialità nei modi di cui sopra. Le relative opere vengono assentite previa qualificazione degli interventi da parte del Collegio dei dirigenti sentita la Commissione Edilizia.

Art. 95. Autorimesse private

1. Possono essere realizzate autorimesse private non pertinenziali, soggette a permesso di costruire oneroso, nel sotto suolo delle aree e degli edifici non ricadenti in ambiti vincolati dal P.R.G.
2. Possono parimenti essere realizzate autorimesse private non pertinenziali in superficie, nel rispetto delle norme morfologiche di cui al Capo 2 del Titolo III (ove gli interventi ricadano in aree all' uopo individuate dall' Amministrazione Comunale), senza che le stesse concorrano a saturare la potenzialità edificatoria delle aree.

Art. 96. Interventi relativi ad aree scoperte e manufatti

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.
2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.
3. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.
 - 3.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - 3.1.1 anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
 - 3.1.2 i manufatti devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli;
 - 3.1.3 i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio del permesso di costruire.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



- 3.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.
- 3.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.
- 3.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

Art. 97. Tutela e sviluppo della vegetazione spontanea

1. In tutto il territorio comunale deve essere prestata cura alla tutela e manutenzione sia della vegetazione spontanea che del paesaggio.
2. Sono considerati e tutelati come beni pubblici la vegetazione, in particolare gli alberi ad alto fusto, i corsi d'acqua e le falde acquifere, piante individuanti filari, allineamenti di rivali e fossi di campagna.
3. In tutti i progetti sia di opere private che pubbliche, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica; tali progetti dovranno, inoltre, essere studiati in modo da rispettare, per quanto possibile, gli alberi pregiati esistenti ed il loro abbattimento può essere consentito se previsto dal progetto approvato o per le ordinarie manutenzioni.
4. All'esterno delle Zone "A-B-C-D", con esclusione di specie non autoctone e degli alberi da frutta ogni abbattimento abusivo è normato dall'Art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.
5. In tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone comprese nel territorio del "Parco del Mincio", nel caso di situazioni di pericolo per incolumità pubblica l'abbattimento potrà avvenire con semplice comunicazione e dichiarazione sottoscritta e documentata che attesti la pericolosità.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare la veridicità della dichiarazione.
7. Ogni albero abbattuto dovrà essere sostituito da altri di specie vegetale autoctone in numero variabile da 1 a 3, al fine di garantirne l'attecchimento, da ripiantare, per quanto possibile, in prossimità del preesistente e per le Zone "A-B-C-D", all'interno del lotto di proprietà.
8. In tutti i progetti dovrà essere allegata un'apposita tavola della sistemazione esterna dell'area, con indicazione delle zone alberate, a prato od a giardino coltivo (orto), e di tutte le opere di sistemazione esterna, quali: pavimentazioni, recinzioni, ecc.

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



9. Sulle aree delle Zone destinate ad insediamenti residenziali produttivi e commerciali ed ad insediamenti pubblici di interesse generale, dovranno essere poste a dimora dopo l'edificazione ed in forma definitiva alberi di alto fusto in ragione di uno ogni 150 mq. oltre a specie a portamento arbustivo in ragione di due gruppi ogni 100 mq. della superficie del lotto dedotta la superficie coperta dal fabbricato e dalle zone pavimentate.
10. Le nuove alberature dovranno essere inserite in modo ambientalmente compatibile in rapporto ai fabbricati ed alle angolazioni di visuale.
11. Il divieto di introdurre specie arboree estranee non si estende alla coltivazione od all'allevamento di specie vegetali nelle Zone agricole e non si osserva nei giardini privati ove comunque si preferisce l'impiego di alberi di specie autoctona o naturalizzata per almeno l'80% della copertura vegetale prevista.
12. Saranno comunque ammesse esemplificativamente le specie comprese nella lista contenuta nell'allegato H del P.T.C. del "Parco del Mincio".
13. Per migliorare l'impatto ambientale provocato dalla realizzazione delle vasche di stoccaggio o simili, trincee, etc. nei relativi progetti si dovranno rappresentare in opportuna scala i sistemi adottati per attenuare od eliminare tale impatto. In linea di massima si preferisce utilizzare sistemi naturali come piccoli argini inerbiti, con piantumazioni arboree alla base ed arbustive lungo la pendenza.

Art. 98. Alberature

1. Gli alberi di alto fusto e le macchie di vegetazione possono essere tagliati con i seguenti criteri:
 - 1.1 per le colture arboree a rotazione secondo le esigenze della specie vegetale in coltura;
 - 1.2 per le specie sottoposte a turno periodico di ceduzione (rivali e filari), si dovrà rispettare la maturazione di ogni specie (platano, pioppo, salice, ecc.);
 - 1.3 In caso di opere di sistemazione fondiaria;
 - 1.4 le alberature di alto fusto abbattute lungo le rive dei corsi d'acqua devono essere ripiantate. È vietata l'introduzione di specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio. Tale divieto non si estende alla coltivazione od all'allevamento di specie vegetali nelle Zone agricole e non si osserva nei giardini privati ove comunque si raccomanda l'impiego di alberi di specie autoctone o naturalizzate per almeno l'80% della copertura vegetale prevista. Saranno comunque ammesse le specie comprese nella lista contenuta nell'allegato H del P.T.C. del "Parco del Mincio".
 - 1.5 l'abbattimento di alberature ad eccezione delle normali pratiche colturali di cui al punto b) e degli impianti di arboricoltura è soggetto a comunicazione ed ogni abbattimento abusivo è normato dall'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni;
 - 1.6 è richiesta l'autorizzazione preventiva del "Parco del Mincio" per gli interventi che interessano il territorio di competenza, ai sensi dell'art. 4 L.R. 27/01/77 n. 9.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 99. Rogge

1. E' vietato di norma (all'esterno di centri edificati), tombare, disboscare le rogge, fontanili e corsi d'acqua in genere se non rientrano in progetti generali di difesa idraulica previsti dal Magistrato per il Po o enti territoriali competenti.
2. E' consentita la costruzione di ponticelli ad uso agricolo per collegare tra loro gli appezzamenti dell'azienda. Nelle Zone interne al "Parco del Mincio" è necessario richiedere il parere dell'Ente gestore prima della realizzazione dell'opera.
3. Sono tuttavia consentite modifiche, anche sostanziali a condizione che rientrino in progetti di sistemazione agraria del fondo regolarmente approvati.

Art. 100. Interventi di arredo urbano

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla collocazione e realizzazione di:
 - 1.1 distintivi urbani. quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la riqualificazione degli spazi urbani;
 - 1.2 cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - 1.3 impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti. al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - 1.4 monumenti ed edicole funerarie.
2. Gli interventi di arredo urbano sono soggetti a preventiva denuncia di inizio attività.
3. La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - 3.1 una o più planimetrie generali in scala 1:200 o 1:1.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
 - 3.2 progetto dell' opera (piante, alzati, sezioni in scala non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
 - 3.3 progetto della sistemazione esterna prevista e individuazione di eventuali mitigazioni dell'impatto;
 - 3.4 ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
4. Le opere elencate nel presente articolo devono contribuire alla valorizzazione del quadro urbano, non devono alterare i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. Esse devono essere realizzate con materiali o tramite trattamenti chimici atti a resistere all'aggressione degli agenti atmosferici, dell' inquinamento e degli atti vandalici.
5. L'appoggio sui frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 101. Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva denuncia di inizio attività, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data della scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 102. Interventi urgenti

1. Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva denuncia di inizio attività o permesso di costruire, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Dirigente competente e deve presentare, entro quindici giorni dall'inizio degli stessi denuncia di inizio attività o permesso di costruire, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 103. Opere pubbliche

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.12.1999 n. 554, con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del permesso di costruire.
2. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. n. 616/1977 oppure l'azione integrata e coordinata di un pluralismo di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle precedenti amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, sostituendo il relativo permesso di costruire.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



3. Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici sono assoggettate al D.P.R. 18.04.1994 n. 383 e s.m.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



CAPO 2 – I PROVVEDIMENTI

Art. 104. Permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione.
2. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.
3. Il permesso di costruire viene rilasciato dal Dirigente o responsabile preposto al settore competente qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del responsabile del procedimento, sentito il parere, ove richiesto, della Conferenza dei Servizi e della Commissione Edilizia.
4. Il permesso di costruire è subordinato:
 - 4.1 al rispetto delle previsioni del progetto approvato in conformità alle Norme vigenti, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano di Intervento Preventivo obbligatorio;
 - 4.2 a rispettare le destinazioni d'uso assegnate dal progetto alle singole unità immobiliari ed ai singoli locali;
 - 4.3 al rispetto degli indirizzi e dei criteri qualitativo-distributivi indicati dagli allegati alla variante al P.R.G. C.;
5. Nell'atto di permesso di costruire vengono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori di cui all'art. 117. Detti termini decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio del permesso di costruire.
6. I volumi esistenti potranno essere recuperati entro 180 giorni dalla data del deposito della dichiarazione di inizio attività inerente la demolizione a condizione che:
 - 6.1 il recupero venga richiesto nella domanda di permesso di costruire e confermato con l'approvazione del progetto;
 - 6.2 venga allegato un dettagliato conteggio dei volumi esistenti e la loro ubicazione.
7. Il permesso di costruire non può essere revocato salvo i casi di decadenza ai sensi della Legge n. 10/77 e del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e le sanzioni previste dall'Art. 15 della Legge 10/77.
8. Edilizia convenzionata: Nei casi di interventi di edilizia residenziale abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il Concessionario può stipulare una convenzione con la quale si impegna nei confronti del Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati ai sensi della convenzione-tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'Art. 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. Fino all'approvazione da parte della Regione della convenzione-tipo, il Consiglio Comunale delibera di propria iniziativa, ai sensi dell'Art. 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. Può tener luogo alla convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il Concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spesa del Concessionario e producono i medesimi effetti.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



9. Contributo del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. Per gli interventi di edilizia residenziale, compresi quelli sugli edifici esistenti, in caso di stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo, il contributo da corrispondere per il rilascio della concessione è commisurato alla sola incidenza delle spese degli oneri di urbanizzazione.

Art. 105. Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le relative somme il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa presentazione di idonee garanzie fidejussorie.
3. Per le costruzioni di privati, eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

Art. 106. Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.:

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

Art. 107. Comunicazione edilizia

1. Sono soggetti ad comunicazione edilizia gli interventi per:
 - 1.1 interventi di conservazione su aree scoperte o sistemazione di cortili e giardini ed in generale di sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo urbano;
 - 1.2 interventi di tutela e sviluppo della vegetazione spontanea
 - 1.3 possono eventualmente essere assoggettati a tale procedura gli interventi di cui all'articolo 106;
 - 1.4 reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - 1.5 realizzazione di parcheggi pertinenziali in superficie, secondo l'articolo 94, terzo comma;
 - 1.6 impianti tecnologici (manutenzione di impianti esistenti);
 - 1.7 semplice sistemazione superficiale di aree scoperte;
 - 1.8 occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- 1.9 mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie ad esclusione di quelle riguardanti unità immobiliari la cui SIp è minore o uguale a 150 mq (per i quali non è richiesta la comunicazione).
2. Assenso su comunicazione edilizia
 - 2.1 L'istanza per la comunicazione edilizia di cui all'art. 107 si intende accolta qualora, salvo che si tratti di immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi citate al primo comma dell'art. 109, il Dirigente preposto non si pronunci nel termine di dieci giorni dal ricevimento della domanda.
 - 2.2 In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.
 - 2.3 La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal Dirigente preposto.
 - 2.4 L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale in sede di autotutela ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e ove sussistano ragioni di pubblico interesse, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi..

Art. 108. Attività edilizia libera e comunicazione edilizia per interventi in zone di tutela paesistico ambientale

1. Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricadesse in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso, prima dell'inizio dei lavori, debbono preventivamente acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza o dell'ente competente, in conformità al D. Lgs. 29.10.1999 n. 490. L'eventuale verifica viene effettuata dal Dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia, se lo ritiene opportuno, nella composizione prevista dall'art. 142, entro i successivi dieci giorni.
2. La Commissione Edilizia, se ritenuto opportuno dal Dirigente, esamina l'intero progetto una sola volta, nella composizione prevista dall'art. 142, entro 10 giorni dalla data di presentazione.
3. L'inizio dei lavori non può essere attivato prima dell'emanazione dell'autorizzazione paesistica.

Art. 109. Denuncia di inizio attività

1. Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio di attività, le autorizzazioni previste dal D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 e sm.i., dal D.L. 27 giugno 1985 n.312, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n.431, dalla legge 18 maggio 1989 n.183, dalla legge 6 dicembre 1991 n.394, gli interessati possono avviare, dopo trenta giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:
 - 1.1 manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - 1.2 opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
 - 1.3 recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - 1.4 aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetria;

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



- 1.5 Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso.
 - 1.6 Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 1.7 Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - 1.8 Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, secondo quanto previsto dall'art. 94, primo comma.
 - 1.9 demolizione;
 - 1.10 realizzazione di parcheggi pertinenziali, secondo l'art. 94, secondo comma, in deroga alle disposizioni di regolamento e degli strumenti urbanistici;
 - 1.11 impianti tecnologici (aggiuntivi rispetto agli impianti preesistenti)
 - 1.12 manufatti provvisori stagionali;
 - 1.13 interventi di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - 1.14 interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, in conformità all'articolo 3, comma b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - 1.15 interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche ai sensi dell'articolo 3, comma c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - 1.16 tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 106 - Attività edilizia libera, all'articolo 107 - Comunicazione edilizia - in conformità all'articolo 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i o al permesso di costruire in conformità all'articolo 10 del D.P.R. 380/01 ed alla normativa regionale, interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Ove gli immobili interessati siano assoggettati a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, particolarmente alle disposizioni di cui al D. Lgs. 29.10.1999 n. 490, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative e viene verificata dal dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione prevista dall'art. 142. In tal caso, si può procedere mediante denuncia d'inizio attività, anche per opere di restauro e risanamento conservativo.
 3. La facoltà di cui al primo comma del presente articolo ricorre esclusivamente nei seguenti casi:
 - 3.1 Gli immobili interessati costituiscano già oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione, le quali abbiano carattere di operatività immediata, e le trasformazioni previste non risultino in contrasto con tali strumenti urbanistici o con strumenti anche soltanto adottati e non ancora approvati.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 110. Denuncia di inizio attività per opere interne

1. Le opere interne alle costruzioni e alle singole unità immobiliari che:
 - 1.1 Siano conformi alla normativa vigente;
 - 1.2 Non comportino aumento delle superfici utili, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti (o frazionamenti) di singole unità immobiliari. né riducano le dotazioni minime di spazio adibito ad autorimessa;
 - 1.3 Non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti;
 - 1.4 Non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - 1.5 E, ove compresi nelle zone omogenee A non modifichino la destinazione d'uso;possono in ogni caso essere realizzate con la procedura della denuncia di inizio attività di cui all'art. 109, ancorché concernenti immobili assoggettati alle disposizioni di cui al primo comma dello stesso articolo 101 e/o alle discipline e prescrizioni di cui al terzo comma dello stesso articolo 109, salve comunque l'autorizzazione preventiva della Sovrintendenza prevista dal D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 per vincoli puntuali.

Art. 111. Permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore e di massima agli strumenti urbanistici, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, da inoltrarsi alla competente Sovrintendenza ai Monumenti, se del caso per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto, adotta specifico provvedimento di concessione in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 112. Permessi di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e agli strumenti urbanistici vigenti, laddove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero trattandosi di interventi sull'esistente lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di installazione degli impianti tecnologici, nonché concernenti più in generale la sicurezza e la fruibilità degli ambienti.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, il responsabile del procedimento sentito il dirigente, acquisisce il parere della Commissione Edilizia.
3. Non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni che disciplinano l'attività edilizia ove l'interessato si avvalga dell' istituto della denuncia di inizio attività.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 113. Permessi di costruire in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in difformità dal permesso di costruire ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
2. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Trascorsi i 60 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria senza che il Dirigente preposto si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il competente Ufficio Tecnico avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Art. 114. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono sanati in conformità al disposto dell'articolo 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO V – L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

Art. 115. Vigilanza e responsabilità

1. Il puntuale esercizio della funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione comunale soddisfa all'esigenza di verificare la correttezza del titolo per l'esecuzione delle opere urbanistico-edilizie e di controllare l'esatta realizzazione delle stesse, nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

Art. 116. Inizio dei lavori

1. I lavori si iniziano allo scadere:
 - 1.1 del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - 1.2 del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio inerente il permesso di costruire.

Art. 117. Termini e comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento e comunque in conformità all'articolo 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Peraltro, ove il titolare del provvedimento edilizio coincida con un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Peraltro, ove venga richiesta una proroga per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, può essere motivatamente accordata, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive come indicato dall'articolo 15 del D.P.R. 380/01.
2. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza. Il Concessionario deve richiedere un nuovo permesso di costruire per l'intera opera.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni dalla data di emanazione del provvedimento, può essere prorogato con provvedimento motivato solo nei seguenti casi:
 - 4.1 opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - 4.2 particolari caratteristiche tecnico-costruttive-attuarie dell'opera da realizzare;
 - 4.3 particolari dimensioni e complessità dell'opera
 - 4.4 cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio che siano intervenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



5. In caso di rinnovo o proroga il progetto dovrà essere adeguato alla normativa vigente al momento della richiesta, salvo le opere che siano già state eseguite in conformità alle normative vigenti all'epoca di rilascio del provvedimento autorizzativo e nell'ambito di validità dello stesso.

Art. 118. Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare del permesso è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
2. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite dal titolare del permesso o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.
3. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 119. Recinzioni provvisorie

1. Il titolare della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati o da dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito ed a evitare ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza e strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato e luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.
4. Il titolare della denuncia di inizio attività o del permesso edilizio, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della denuncia di inizio attività o del permesso edilizio ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 120. Strutture provvisoriai

1. Tutte le strutture provvisoriai del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 121. Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
2. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 122. Disciplina generale del cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m. 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, del titolare della stessa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.
3. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in esse allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.
4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'Ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
6. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
7. Il Dirigente competente, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 123. Scavi e allontanamento dei materiali di risulta

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all' autorità comunale.
3. Per ogni intervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare e l'esecutore dell' opera, devono, prima dell'inizio dei lavori, registrare sul giornale di cantiere il recapito dello stesso materiale.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 124. Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori, per la parte interessata dal rinnovamento, devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 125. Manufatti attinenti servizi pubblici e suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Eventuali spese o oneri comunali, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

Art. 126. Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

1. Il titolare della denuncia di inizio attività deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni.
2. L'Amministrazione può disporre le verifiche ritenute necessarie.
3. Il titolare del permesso di costruire, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui all'art. 118, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente può richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

Art. 127. Agibilità

1. Nessun fabbricato può essere occupato senza l'autorizzazione Comunale che è concessa quando il fabbricato sia riconosciuto conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti ed al progetto di cui al permesso di costruire.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



2. L'agibilità è regolata dal Titolo III, Capo I del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dagli obblighi della 1.46/90 e dalle Norme vigenti.
3. L'A.S.L. deve esprimere il proprio parere entro 30 gg. dalla richiesta al Comune.
4. Il certificato di agibilità non può essere rilasciato qualora non siano rispettati gli impegni derivanti dal permesso di costruire.
5. Nel caso di richiesta degli interventi di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001, il soggetto di cui all'art. 24, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. è tenuto a presentare allo Sportello Unico, in conformità all'art. 25, comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., una autodichiarazione firmata da un tecnico qualificato che certifichi l'agibilità dell'edificio.

Art. 128. Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti ultimata o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, a sensi degli artt. 79, 80, 81, 82, 85, 90, 96, 100, come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO VI – LE PROCEDURE, L'INFORMAZIONE E L'ACCESSO

Art. 129. Domanda e progetto di opere edilizie

In conformità e secondo i disposti dell'art. 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i, sulla base dello schema esemplificativo riportato nei successivi commi, alla domanda dovranno essere allegati tutti i documenti e gli elaborati che con atto del dirigente all'urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, intenderà richiedere per ciascun tipo di provvedimento/intervento.

1. Le domande redatte in triplice copia di cui una bollata sui modelli predisposti dall'Amministrazione, deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:
 - 1.1 Copia della tavola di PRG e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;
 - 1.2 Relazione tecnica;
 - 1.3 Una o più planimetrie generali in scala 1:500/1000/2000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - 1.4 Planimetrie generali orientate in scala 1:200 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
 - 1.5 Planimetrie in scala 1:200 corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di PRG e di Regolamenti,
 - 1.6 Progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano di costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni, l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti ed i rapporti di aeroilluminazione di tutti i vani;
 - 1.7 Pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - 1.7.1 l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - 1.7.2 le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - 1.7.3 il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
 - 1.7.4 gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
 - 1.8 Eventuali particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
 - 1.9 Schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissione prescritte da norme di legge;
 - 1.10 Completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
 - 1.11 Progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
 - 1.12 La documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



- 1.13 Calcolo sul contenimento energetico previsto dalla L. n. 10 del 09.01.1991 e succ. mod. ed integr.;
- 1.14 Modello ISTAT;
- 1.15 Classificazione dell'edificio ai sensi del D.M. 10/05/77;
- 1.16 Calcolo del volume lordo e/o superfici lorde dell'intervento;
- 1.17 Richiesta eventuale di assegnazione del verbale dei punti fissi con allegata planimetria quotata in quadruplice copia dei tracciati;
- 1.18 Attestazione concernente il titolo di legittimazione ai sensi degli artt. 11 e 20 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i o titolo di data certa comprovante la proprietà, altro diritto reale o la sussistenza dello status di "avente titolo". Qualora il proprietario, titolare di diritti reali, aventi titolo sia una società dovrà essere documentata anche la legale rappresentanza;
- 1.19 Prima del ritiro del permesso di costruire, presentazione del progetto degli impianti tecnologici redatto secondo i disposti della L. 46/90,
- 1.20 dichiarazione di conformità degli elaborati grafici alle disposizioni degli artt. 8 e 9 del DM 236/89 adottate nel progetto;
 - 1.20.1 dichiarazione di idoneità di eventuali soluzioni alternative alle specifiche tecniche dei materiali e degli spazi, previste dal suddetto D.M.;
 - 1.20.2 elaborati grafici redatti alla scala opportuna, che devono evidenziare in modo chiaro le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici per garantire lo standard (accessibilità, visitabilità o adattabilità) adottato nel progetto. In particolare per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici e relativa relazione tecnica;
- 1.21 nulla osta della autorità preposta al controllo dei vincoli che eventualmente interessano l'immobile (es. Parco del Mincio, Soprintendenza, Regione Lombardia, ecc.)
- 1.22 parere della competente A.S.L. ed ARPA quando siano previste modifiche distributive o interventi su gli impianti tecnologici e di carattere sanitario, nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- 1.23 il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- 1.24 l'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07.08.1990 n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano in particolare:
 - le autorizzazioni e certificazioni del competente tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
 - l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976 n. 898;

COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO



- l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del D. Lgs. 08.11.1990 n. 374;
 - gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29.10.1999 n. 490;
 - il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - il nullaosta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991 n. 394, in tema di aree naturali protette.
- 1.25 ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;
2. Alle domande devono comunque essere allegate:
- 2.1 Progetto esecutivo della rete fognaria (acque bianche e nere) e indicazione dei punti di immissione, dei diametri, etc.;
 - 2.2 Dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti ai sensi della L. 46/90;
 - 2.3 Dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico (D. Lgs. 152/99 e s.m.i., L. 203/88 e s.m.i., L. 447/95 e s.m.i.);
 - 2.4 Un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
 - 2.5 Progetto esecutivo delle aree esterne con l'indicazione del rispetto della permeabilità della Superficie scoperta (S_{sc}) e definizione delle aree e dei materiali permeabili utilizzati;
 - 2.6 La tavola con le indicazioni di cui all'art. 97 inerente "Tutela e sviluppo della vegetazione spontanea";
3. Completano la documentazione delle domande:
- 3.1 Progetto esecutivo della fognatura realizzata;
 - 3.2 Dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente (L. 46/90);
 - 3.3 Dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente (L. 10/91);
 - 3.4 Dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi.
 - 3.5 Documentazione atta a dimostrare il rispetto delle vigenti disposizioni di legge per quanto concerne il rumore e specificamente i requisiti acustici passivi degli edifici (L. 447/95 e s.m.i.).
4. La mancanza di quanto indicato ai commi 1 e 2 del presente articolo comportano la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 3 può essere prodotto, sotto la responsabilità del committente e del progettista, con l'istanza del certificato di agibilità.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 130. Verifica preliminare

1. L'accertamento dei requisiti di cui al secondo e terzo comma del precedente articolo 129 può essere ottenuto dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto e per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

Art. 131. Presentazione

1. La domanda di provvedimento edilizio e la denuncia di inizio di attività si presentano esclusivamente all'Ufficio dello Sportello Unico per l'edilizia ricevente all'uopo previsto rispettivamente per:
 - 1.1 permessi di costruire
 - 1.2 denunce di inizio attività
 - 1.3 comunicazione edilizia
 - 1.4 permesso di costruire in sanatoria o in deroga
 - 1.5 condono
 - 1.6 ogni altro atto di assenso o certificato comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi degli artt. 36, 38 e 46 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490.
2. La domanda di provvedimento edilizio e la denuncia di inizio di attività depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli Uffici competenti ai sensi del primo comma del presente articolo.
3. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità degli adempimenti formali, ivi compreso l'assolvimento degli obblighi connessi al versamento dei diritti di segreteria, ove dovuti, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perchè incompleta.
4. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio comunica al richiedente i dati relativi all'Ufficio responsabile dell'istruttoria nonché il nome del Responsabile del procedimento.
5. Le istanze vengono trasmesse all'Ufficio Tecnico, settore urbanistica e territorio di cui sopra entro tre giorni (lavorativi) da loro ricevimento.
6. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 132. Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:
 - 1.1 Partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto di quanto sancito nello Statuto Comunale;
 - 1.2 Principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
 - 1.3 Principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti;
 - 1.4 Principio di soccorso o di assistenza.
2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato e da conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.
3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo dell'attività di tutti gli Uffici interessati, esterni alla propria eventualmente coinvolte nel procedimento.
4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il molo di soggetti responsabili all'interno dell' Amministrazione.
5. il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo – anche nei confronti delle Uffici tecnici interessati esterni alla propria – il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili di altri uffici, settori, enti, anche esterni, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sè la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.
6. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui agli artt. 134 e 135. Il Dirigente competente procede all'adozione del provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

Art. 133. Conferenza dei servizi

1. Il Responsabile del procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisori, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e da conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi partecipano il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientati, per il tramite della locale Soprintendenza ai Beni Architettonici ed eventualmente della Soprintendenza ai Beni Archeologici; il Ministero dell'Interno per il tramite del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; l'Azienda Sanitaria locale territoriale per il tramite del Responsabile del Servizio e l'ARPA locale e/o altri enti specificatamente interessati al singolo specifico problema.

Art. 134. Istruttoria: permesso di costruire

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver richiesto il parere della Commissione Edilizia.
2. Il termine di cui sopra può essere sospeso ove il Responsabile del procedimento richiedesse all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda- la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte che risultassero erranee o incomplete.
3. Il termine di cui al primo comma è interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato entro quindici giorni dalla presentazione della domanda le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico e tecnico- economico che si rendano necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.
4. Subito dopo aver proceduto alla verifica dei fatti e alla verifica normativa, il Responsabile del procedimento trasmette il progetto alla struttura tecnica competente, per gli accertamenti valutativi circa la conformità con gli strumenti urbanistici. col presente regolamento edilizio, con il regolamento di igiene, nonché circa i presupposti concernenti l'esatta qualificazione dell'intervento rispetto alle classificazioni di legge e regolamentari, la possibilità di procedere in deroga alle vigenti disposizioni e/o preventivo accertamento di abusi edilizi che richiedano l'adozione di provvedimenti a sanatoria.
5. Il referente tecnico predispone dettagliata relazione che accompagna il progetto in sede di eventuale o necessaria Conferenza dei Servizi istruttoria, da convocarsi entro venti giorni dalla data di presentazione della domanda, per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte.
6. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda viene indetta la eventuale Conferenza dei Servizi, al fine di acquisire da parte delle altre Amministrazioni Pubbliche interessate le intese, i concerti, i nulla-osta o assensi comunque denominati, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati preventivamente assunti agli atti del procedimento, al momento della presentazione del progetto ovvero nel corso dell'istruttoria.
7. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda deve essere richiesto il parere della Commissione Edilizia e del parere così espresso dalla Commissione è dato conto nel fascicolo istruttorio.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 135. Istruttoria: denuncia di inizio attività

1. Il Responsabile del Procedimento, ove entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di Inizio Attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
2. Il Responsabile del Procedimento, entro dieci giorni dalla data di presentazione della domanda, può chiedere all'interessato l'integrazione o il completamento di dichiarazioni o istanze già prodotte, che risultino incomplete; può inoltre richiedere all'interessato, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda, le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico ed eventualmente legale che si rendessero necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.
3. Tale richiesta interrompe i termini. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione delle documentazione integrativa.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Art. 136. Accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti è regolato dalle Leggi, Norme, Regolamenti Comunali vigenti.

Art. 137. Dichiarazione Urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 10 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO



2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. La dichiarazione urbanistica può essere rilasciata anche ad esito di istruttoria condotta dall'interessato stesso presso gli uffici comunali, quando tale istruttoria abbia portato alla raccolta della necessaria documentazione autentica.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



TITOLO VII – GLI ORGANI

Art. 138. Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo di qualificata consulenza tecnica del Comune in materia edilizia. Essa valuta della qualità architettonica, estetica ed edilizia delle opere progettate.

Art. 139. Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da cinque membri più i membri di diritto.
2. La Commissione è presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva o suo delegato. .
3. Oltre che dal Presidente, la Commissione è composta dai seguenti membri, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:
 - 3.1 Un ingegnere civile;
 - 3.2 Un architetto;
 - 3.3 Un geometra o perito edile, industriale o agrario o diplomato universitario di 1° livello in materie affini;
 - 3.4 Un esperto in Architettura ovvero in Arredo urbano o tecnologia dei materiali.
4. È inoltre membro di diritto della Commissione Edilizia:
 - 4.1 Un rappresentante dei VVF;
5. Alle sedute della commissione partecipa anche, senza diritto di voto, un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, dell' ASL, dell'ARPA e del Parco del Mincio.
6. Non possono far parte della Commissione edilizia coloro che rivestono la carica di consigliere o di assessore comunale del Comune di Bagnolo San Vito.

Art. 140. Parere obbligatorio della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:
 - 1.1 Nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;
 - 1.2 Ristrutturazione;
 - 1.3 Risanamento conservativo e restauro;
 - 1.4 Varianti essenziali ai sensi dell'art. 88;
 - 1.5 Concessioni ed autorizzazioni edilizie in deroga ai sensi degli artt. 111 e 112;
 - 1.6 Interventi sul verde;
 - 1.7 Rifacimenti delle facciate;
 - 1.8 Ogni progetto inoltrato su motivata richiesta dagli Uffici Comunali;
 - 1.9 Altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente regolamento.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



Art. 141. Commissione edilizia in materia urbanistica

1. In materia urbanistica la Commissione Edilizia esprime parere:
 - 1.1 Sulle proposte di Variante al P.R.G.;
 - 1.2 Sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - 1.3 Sui piani attuativi di iniziativa privata;
 - 1.4 Su tutti gli atti di pianificazione e programmazione urbanistica e territoriale e sui progetti pubblici.

Art. 142. Commissione edilizia: orientamenti di indirizzo

1. Subito dopo il suo insediamento la Commissione edilizia formula i criteri estetici ed architettonici ai quali intende ispirare la propria attività nella prospettiva del miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e del territorio.
2. Tali criteri, eventualmente articolati per zone o per tipologie di edifici, costituiscono i parametri per l'emanazione dei pareri di competenza della Commissione.
3. Dei criteri estetico-architettonici adottati dalla Commissione edilizia prende atto la Giunta comunale e gli Uffici comunali sono tenuti a verificarne l'osservanza negli interventi affidati alla loro responsabilità.

Art. 143. Commissione per il paesaggio

1. Altro organo di consulenza tecnica qualificata è la Commissione per il paesaggio, la quale esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, di cui all'art. 80, comma 1, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.
2. Essa è composta da tre esperti in materia di tutela paesistico ambientale, in possesso di comprovata pluriennale competenza o corso di specializzazione riconosciuto.
3. Tali esperti vengono nominati dalla Giunta comunale, scelti da una rosa di nominativi segnalati dal politecnico di Milano - Facoltà di Architettura di Mantova e dagli ordini professionali tecnici di Mantova.
4. La Commissione elegge nel proprio seno il Presidente.

Art. 144. Commissione edilizia e Commissione per il paesaggio: funzionamento

5. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione per il paesaggio occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.
6. I pareri della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

**COMUNE DI
BAGNOLO SAN VITO**



7. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.
8. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.
9. Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia sono svolte dal Funzionario tecnico del Settore urbanistico.

Art. 145. Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio

1. I componenti della Commissione edilizia e della Commissione per il paesaggio durano in carica per tutta la durata del mandato amministrativo, fino alla nomina di quello successivo.
2. I componenti che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dieci sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.