



**COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Provincia di Treviso

Regione del Veneto

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2014

## INDICE GENERALE

### **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I**

##### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo	1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento.	pag. 2
Articolo	2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.	pag. 2
Articolo	3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.	pag. 2

#### **TITOLO II**

##### CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA

Articolo	4 - Opere soggette a concessione.	pag. 4
Articolo	5 - Opere soggette ad autorizzazione.	pag. 5
Articolo	6 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività.	pag. 6
Articolo	7 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività.	pag. 7
Articolo	8 - Opere da eseguirsi a cura della Amministrazione Comunale.	pag. 8
Articolo	9 - Opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali e opere pubbliche regionali.	pag. 8
Articolo	10 - Norme per la presentazione dei progetti e documentazione.	pag. 9
Articolo	11 - Domanda di concessione o autorizzazione e denuncia delle opere.	pag. 16
Articolo	12 - Giudizio preliminare.	pag. 17
Articolo	13 - Rilascio di concessione o autorizzazione.	pag. 17
Articolo	14 - Contributo concessorio (oneroso, parzialmente oneroso, gratuito).	pag. 19
Articolo	15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione.	pag. 19

Articolo 16 - Validita' della concessione o dell'autorizzazione.	pag. 19
Articolo 17 - Concessione a lottizzare.	pag. 20
Articolo 18 - Evidenza della concessione, dell'autorizzazione e del progetto.	pag. 21

### **TITOLO III**

#### COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 18bis - Istituzione della Commissione Edilizia.	Pag. 23
Articolo 19 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.	pag. 23
Articolo 20 - Composizione della Commissione Edilizia.	pag. 24
Articolo 21 - Funzionamento della Commissione Edilizia.	pag. 26

### **TITOLO IV**

#### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 22 - Punti di linea e di livello. Attacchi e fognature.	pag. 28
Articolo 23 - Inizio e termine dei lavori.	pag. 28
Articolo 24 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico.	pag. 30
Articolo 25 - Vigilanza sulle costruzioni.	pag. 30
Articolo 26 - Garanzie.	pag. 31

### **TITOLO V**

#### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 27 - Abitabilità ed agibilità.	pag. 32
---	---------

## **PARTE SECONDA - PRESCRIZIONI PER I FABBRICATI E GLI SPAZI SCOPERTI**

### **TITOLO I**

#### CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E MANUFATTI IN GENERE

Articolo 28 - Aspetto esterno dei fabbricati.	pag. 35
Articolo 29 - Edificazione nei centri storici e negli ambiti con manufatti edilizi di valore storico -testimoniale. Criteri per la	

	progettazione.	pag. 35
Articolo 30	- Edificazione in zona agricola. Criteri per la progettazione.	pag. 37
Articolo 31	- Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.	pag. 39
Articolo 32	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastutture varie.	pag. 40
Articolo 33	- Recinzioni e muri di prospetto.	pag. 41
Articolo 34	- Coperture.	pag. 43
Articolo 35	- Scale esterne.	pag. 43
Articolo 36	- Marciapiedi e percorsi.	pag. 43
Articolo 37	- Porticati.	pag. 44
Articolo 38	- Servitu' pubbliche per apposizione di indicatori.	pag. 44
Articolo 39	- Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari, ecc..	pag. 45
Articolo 40	- Deflusso delle acque meteoriche.	pag. 46
Articolo 41	- Restauri e modifiche alle opere esterne. dei fabbricati.	pag. 46

## **TITOLO II**

### CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Articolo 42	- Spazi scoperti.	pag. 48
Articolo 43	- Alberature e fossati.	pag. 48
Articolo 44	- Piste ciclabili.	pag. 49
Articolo 45	- Percorsi pedonali, ambientali ed ecologici.	pag. 49
Articolo 46	- Viabilita' in generale.	pag. 50

## **TITOLO III**

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 47	- Interventi in zone di interesse ambientale, storico-monumentale, archeologico.	pag. 51
Articolo 48	- Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico.	pag. 51
Articolo 49	- Numeri civici.	pag. 52

## **TITOLO IV**

### CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

Articolo 50	- Definizioni di particolari elementi	
-------------	---------------------------------------	--

	architettonici.	pag. 53
Articolo 51	- Cortili interni, lastrici solari, cavedi o chiostrine .	pag. 53
Articolo 52	- Costruzioni accessorie.	pag. 53
Articolo 53	- Prescrizioni edilizie particolari.	pag. 56
Articolo 54	- Eliminazione delle barriere architettoniche.	pag. 56

### **PARTE TERZA - NORME IGIENICO SANITARIE**

#### **TITOLO I**

##### PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Articolo 55	- Norme generali sull'ubicazione ed orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali.	pag. 59
Articolo 56	- Igiene del suolo e del sottosuolo.	pag. 59
Articolo 57	- Protezione dall'umidita'.	pag. 60
Articolo 57bis	- Prescrizioni particolari per le costruzioni interrato e/o seminterrate	pag. 60
Articolo 58	- Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie. Isolamento acustico.	pag. 62
Articolo 59	- Fumi, polveri ed esalazioni, inquinamento luminoso.	pag. 62
Articolo 60	- Rifiuti solidi urbani.	pag. 63

#### **TITOLO II**

##### FOGNATURE

Articolo 61	- Fognature private.	pag. 66
Articolo 62	- Condotti e bacini a cielo aperto.	pag. 66
Articolo 63	- Condotti chiusi.	pag. 66
Articolo 64	- Depurazione degli scarichi.	pag. 67
Articolo 65	- Allacciamenti alla rete fognaria.	pag. 67
Articolo 66	- Prescrizioni particolari.	pag. 67

### **TITOLO III**

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

Articolo 67 - Classificazione dei locali a destinazione residenziale e parametri abitativi.	pag. 69
Articolo 68 - Soppalchi, sottotetti e mansarde residenziali.	pag. 72
Articolo 69 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti, corridoi e ballatoi residenziali.	pag. 73
Articolo 70 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati residenziali.	pag. 74
Articolo 71 - Classificazione dei locali adibiti ad attività lavorative in genere.	pag. 75
Articolo 72 - Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali produttivi.	pag. 75
Articolo 73 - Numero e caratteristiche dei servizi igienico-assistenziali produttivi.	pag. 76
Articolo 74 - Locali interrati e seminterrati produttivi.	pag. 77
Articolo 75 - Soppalchi su fabbricati produttivi.	pag. 78
Articolo 76 - Scale, parapetti e uscite, corridoi e ballatoi, su fabbricati produttivi.	pag. 78

### **TITOLO IV**

#### **COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE**

Articolo 77 - Edifici e locali ad uso collettivo.	pag. 80
Articolo 78 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse.	pag. 80
Articolo 79 - Impianti a servizio della agricoltura.	pag. 81

### **PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E REQUISITI TECNOLOGICI**

#### **TITOLO I**

##### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Articolo 80 - Stabilita' delle costruzioni.	pag. 84
Articolo 81 - Manutenzione, restauro e provvedimenti per costruzioni pericolanti.	pag. 84

## **TITOLO II**

### PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Articolo 82 - Disposizioni di carattere generale. pag. 85

## **TITOLO III**

### RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Articolo 83 - Ambito di applicazione e norme generali sul risparmio energetico. pag. 86

## **TITOLO IV**

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 84 - Prescrizioni di sicurezza e di salute per i cantieri. pag. 87

Articolo 85 - Opere provvisoriale, scavi e demolizioni, movimento ed accumulo dei materiali. pag. 87

Articolo 86 - Impiego di mezzi d'opera. pag. 88

## **PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

### **TITOLO I**

#### PARAMETRI URBANISTICI, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI

Articolo 87 - Indici urbanistici. pag. 90

Articolo 88 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici. pag. 90

Articolo 89 - Superficie fondiaria corrispondente. pag. 94

Articolo 90 - Definizioni urbanistico-edilizie. pag. 95

Articolo 91 - Definizione degli interventi. pag. 97

Articolo 92 - Definizione delle tipologie edilizie. pag. 102

**PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I**

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 93 - Opere autorizzate alla data d'entrata in vigore del regolamento edilizio.	pag. 105
Articolo 94 - Misure di salvaguardia.	pag. 105

**TITOLO II**

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 95 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.	pag. 106
Articolo 96 - Poteri di deroga.	pag. 106
Articolo 97 - Sanzioni.	pag. 106
Articolo 98 - Nuove disposizioni legislative.	pag. 106

**PARTE SETTIMA - SCHEMI TIPOLOGICI**

<u>SCHEMI TIPOLOGICI</u>	pag. 107
--------------------------	----------

PARTE PRIMA  
Disposizioni  
generali

## **TITOLO I**

### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **Articolo 1 - Contenuto, limiti e validita' del regolamento.**

Il Regolamento disciplina l'esecuzione di interventi urbanistici, l'esecuzione di interventi edilizi, le attivita' di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano ed extraurbano in tutto il territorio comunale.

Il Regolamento e' parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con leggi sia statali che regionali o atti normativi primari.

#### **Articolo 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.**

Per la disciplina delle attivita' oggetto del presente Regolamento si richiamano anche il Piano Regolatore Generale Comunale e le sue Norme Tecniche di Attuazione, le leggi generali o speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, le disposizioni dell'Amministrazione Provinciale nonche', per le parti non in contrasto, i contenuti dei vigenti regolamenti comunali.

#### **Articolo 3 - Responsabilita' dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilita' stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione o autorizzazione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, iscritti ai rispettivi albi professionali ed abilitati all'esercizio della professione secondo le disposizioni di legge e le disposizioni speciali che li riguardano.

Per richiamare i singoli professionisti ad un piu' vigile senso di responsabilita' nei riguardi della societa' e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la normativa, il Sindaco puo' deferire

ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti che di direttore dei lavori o collaudatori o ispettori addetti ad un qualsiasi controllo previsto, o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## TITOLO II

### CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA

#### **Articolo 4 - Opere soggette a concessione.**

Nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione edilizia, per l'esecuzione delle seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici;
- 2) ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche;
- 3) interventi di restauro e risanamento conservativo riguardanti edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- 4) variazioni di destinazione d'uso delle costruzioni ottenute con opere a cio' preordinate;
- 5) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, ecc.;
- 6) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- 7) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto con costruzione di volumetrie, messa a dimora ed abbattimento di alberi ad alto fusto, sistemazione di parchi ed aree aperte al pubblico;
- 8) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali, ponti, ecc.;
- 9) costruzioni di locali di qualsiasi natura da realizzare nel sottosuolo;
- 10) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico quali linee elettriche superiori a 10.000 volts, telefoniche o similari, in cavo sotterraneo o aereo, impianti di fognature, di acquedotto, di gasdotto, ecc., antenne, ricetrasmittenti, pennoni, opere di bonifica o irrigazione ( canali adduttori, ripartitori e distributori limitatamente per questi ultimi ai canali che interessano strade, aree di rispetto e zone con destinazione d'uso agricola ), ecc.;
- 11) demolizioni parziali o totali di edifici;
- 12) apertura, coltivazione e ripristino di cave e sistemazioni fondiarie, esercizio di industrie estrattive e lavorazioni di inerti;

Le concessioni edilizie su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere sopraelencate. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, deve esserne richiesta l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

L'onerosità delle concessioni è stabilita dalla legislazione vigente in materia.

#### **Articolo 5 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- 1) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque 1/3 quella dell'edificio principale.
- 2) costruzioni di ponti per l'esecuzione di accessi carrabili e pedonali;
- 3) collocamento, modificazioni o rimozioni di apparecchiature esterne quali torri, serbatoi, ecc.;
- 4) le occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali, esposizioni di merci a cielo aperto. In particolare mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiale alla rinfusa o accatastato (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi (con l'esclusione delle attività di rottamazione), ecc.;
- 5) le opere di demolizione diverse da quelle di cui al punto 11) del precedente articolo e i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici ed edilizi;
- 6) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- 7) collocamento, modificazione e rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc., fatte salve le disposizioni in merito del vigente Codice della Strada;
- 8) opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi su immobili compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A e negli ambiti caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, vincolati ai sensi della legislazione vigente o per i quali espressamente vengono indicati nello strumento urbanistico generale le modalità di intervento con la definizione dei gradi di intervento per ogni singolo edificio;

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova autorizzazione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere sopraelencate, ancorché in corso d'opera, secondo le modalità di cui all'articolo 15 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. L'onerosità delle autorizzazioni è stabilita dalla legislazione vigente in materia.

#### **Articolo 6 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività.**

Sono opere soggette a denuncia di inizio attività i lavori relativi a:

- 1) opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- 2) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 3) costruzione e/o demolizione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- 4) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 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 ad immobili compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, non modificano la destinazione d'uso;
- 6) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 7) varianti a concessioni edilizie già rilasciate 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 nella concessione edilizia;
- 8) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

L'esecuzione delle opere con la sola denuncia di inizio di attività è data esclusivamente per gli immobili che non siano vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39, 394/1991, 431/1985, 183/1989; che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, storico-archeologiche, ambientali, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico testimoniali; che non siano oggetto di

prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative, e che le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Quando il Responsabile del Servizio riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio di attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni. Qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci nel termine di venti (20) giorni dalla presentazione, da parte del titolare, della denuncia corredata da adeguata documentazione grafica e/o fotografica, il denunciante può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Sindaco.

La denuncia dovrà essere corredata tra l'altro da una relazione a firma di un professionista abilitato che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni riportate allo stesso punto, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Deve altresì essere oggetto di denuncia, ancorché non vincolata dal termine di cui sopra, l'avvio di qualunque attività produttiva, anche laddove non vi sia la necessità di concessione o autorizzazione preventiva, indipendentemente dal numero degli addetti e dal tipo di attività. Tale notifica va corredata dal certificato di iscrizione alla competente Camera di Commercio Provinciale rilasciato in data non anteriore a giorni trenta (30).

#### **Articolo 7 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio di attività.**

Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'articolo 31 lettera a) Legge 457/78 e cioè quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e a contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne colori, forme e dimensioni. I lavori, che devono essere di modesta entità, si identificano principalmente nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti. Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure

di porte e finestre; qualora tali interventi si riferiscano ad immobili ricompresi in zone territoriali omogenee di tipo A, vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 o per i quali vengono espressamente indicate, nello strumento urbanistico generale, le modalita' di intervento con la definizione dei gradi di intervento, e' necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo 5;

2) le opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano state eseguite in aree esterne ai centri edificati;

3) le opere di ordinaria manutenzione esterna riguardanti riprese di intonaci, coloriture o altro che comportino l'uso di materiali costruttivi originari e non riguardino fabbricati di cui al precedente articolo 5 punto 8);

4) gli interventi aventi carattere di precarieta' e provvisorietà, inteso come destinato a non durare nel tempo e quindi regolamentato da una precisa scadenza, quali costruzione di baracche di cantiere, strutture temporanee in occasione di fiere e/o mostre; ecc.;

5) opere di assoluta urgenza indispensabili ad evitare danni imminenti in caso di pericolo immediato, ordinate dal Sindaco previo accertamento del tecnico comunale;

6) opere di manutenzione interna degli edifici non contemplate dai casi indicati agli articoli precedenti;

7) collocamento di protezioni stagionali per le colture ai sensi dell'articolo 6, comma 11 della Legge Regionale 24/85;

8) opere da realizzarsi in attuazione di norme e regolamenti emanati a seguito di pubbliche calamita'.

#### **Articolo 8 - Opere da eseguirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.**

Per le opere pubbliche dei Comuni, la Delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto, sostituisce l'autorizzazione o la concessione edilizia. Risulta obbligatorio, comunque, il parere della competente Commissione Edilizia in merito all'intervento.

#### **Articolo 9 - Opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali e opere pubbliche regionali.**

Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, l'accertamento della conformita'

alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, e' fatto dallo Stato, d'intesa con la regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, e' fatta dalla Amministrazione Statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Per le altre opere pubbliche della Regione o di Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali e' subordinata, previo parere dei Sindaci interessati, all'accertamento della sua conformita' alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta. In tale caso di difformita', l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante allo strumento urbanistico vigente quando vi sia il parere favorevole del Consiglio Comunale.

#### **Articolo 10 - Norme per la presentazione dei progetti e documentazione.**

I disegni da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione devono essere riprodotti in copia eliografica o xerografica e piegati corrispondentemente al modello UNI A4 ( cm 21x29.7 ).

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria della localita', aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore a 1:2000 che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la localita' dove si intende eseguire l'opera;
- b) una planimetria in scala catastale (1/2000, 1/1000) aggiornata con la determinazione grafica e parametrica della superficie fondiaria corrispondente di cui al successivo articolo 95;
- c) estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale con evidenziato l'ambito interessato dall'intervento;
- d) servitu' e vincoli di qualsiasi genere gravanti sugli oggetti;
- e) eventuale dichiarazione sulla legittimita' e regolarita' delle opere oggetto di intervento;
- f) relazioni e grafici in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) esauriente documentazione fotografica;
- h) eventuale indagine preventiva sui terreni e/o sugli edifici in genere qualora prevista dalla normativa e dalla legislazione

vigente;

i) scheda informativa, per gli insediamenti a destinazione produttiva di cui alle Circolari Regionali N°35 del in merito.

Con riferimento alle singole fattispecie, i progetti devono inoltre contenere:

A - Per le nuove costruzioni (articolo 4 punto 1)):

a) relazione sommaria dell'intervento con l'indicazione della composizione dell'opera, la distribuzione interna, l'uso dei materiali strutturali e di rifinitura, le varie funzionalita', l'inserimento nel contesto circostante;

b) planimetria in scala 1:500 con le seguenti indicazioni:

-ilievo topografico del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completo di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione dell'area;

-rappresentazione dell'ambito circostante, all'interno di un raggio di ml. 150 in cui siano indicati i fabbricati esistenti e la loro destinazione, le altezze, i distacchi e gli allineamenti stradali quotati, le eventuali sedi stradali prospettanti il lotto da edificare con le indicazioni delle quote della planimetria di progetto;

c) planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione;

d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra di loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti:

-la precisa destinazione dei locali con particolare riferimento alla definizione delle specifiche attivita' in presenza di insediamenti di tipo produttivo;

-la definizione delle singole superfici di ogni locale, nonche' i parametri atti a verificare la rispondenza degli stessi agli standard abitativi e non;

e) pianta, in scala 1:100, delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, camini, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.),

f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;

g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso all'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio o altro ed agli indici di fabbricazione;

m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre (3) mesi dalla presentazione del progetto;

n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria nei casi previsti dal Regolamento.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai punti d), e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, i restauri e i risanamenti conservativi degli edifici, compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A o per i quali vengano espressamente indicate nello strumento urbanistico generale le modalita' di intervento con la definizione dei gradi di intervento (articolo 4 punti 1), 2) e 3) ):

a) le stesse indicazioni del precedente punto A sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; e' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire ( giallo ) e da costruire ( rosso ).

b) relazione storico-tecnica che evidenzi gli eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento e una esauriente documentazione fotografica.

Quando trattasi di fabbricati vincolati dalla legislazione vigente (Legge 1089/39, Legge 1497/39, ecc.) dovrà essere altresì presentata in aggiunta la seguente documentazione:

- iconografia storica utilizzando eventualmente la schedatura tematica facente parte delle indagini propedeutiche dello strumento urbanistico generale;
- relazione storica per evidenziare gli eventuali elementi di pregio presenti, corredata da adeguata documentazione fotografica, con evidenziati attraverso una lettura filologica i vari processi di trasformazione dell'edificio, i materiali

costruttivi delle varie strutture, il tipo ed epoca della loro lavorazione;

- accurata definizione, corredata da rilievo e particolari, delle finiture esistenti sia interne che esterne;
- descrizione delle finiture interne ed esterne di nuova realizzazione.

C - Per le demolizioni di edifici ( articolo 4 punto 11):

- a) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

D - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni (articolo 6 punto 3):

- a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, nonche' il rilievo di similari manufatti in un ambito di ml. 150 di raggio con l'indicazione di tipologie e materiali impiegati;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto 5 dell'articolo 4 e al punto 3 dell'articolo 5:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

F - Per le opere previste al punto 7 dell'articolo 5:

- a) prospetti, in scala 1:100 o documentazione fotografica adeguata;
- b) particolari, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

G - Per le lottizzazioni di aree e le opere di urbanizzazione ( articolo 4 punto 6):

Tutti gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e facenti parte dello strumento urbanistico attuativo vigente che consente la lottizzazione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare essi saranno:

- a) estratto dello strumento urbanistico comunale vigente, con evidenziata l'area da lottizzare;

- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre mesi dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, con evidenziato l'ambito sottoposto a strumento attuativo, con l'aggiornamento, alla data del progetto, della situazione presso l'ufficio Ipotecche dei Registri Immobiliari;
- c) cartografia in scala 1:500 derivante dal rilievo topografico e riprodotte lo stato di fatto dell'area oggetto di lottizzazione ed esteso alle aree limitrofe per un intorno di almeno 50 ml. di ampiezza con l'indicazione del perimetro dell'intervento e da cui risultino, tra l'altro, il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree, i manufatti esistenti con le eventuali rispettive destinazioni, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitu', la viabilita' con la relativa toponomastica, le aree vincolate ai sensi delle LL. 1089/39 e 1497/39 nonche' altri eventuali vincoli esistenti;
- d) documentazione fotografica della zona con l'indicazione dei diversi con visuali;
- e) cartografia di progetto in scala 1:500, riprodotte il perimetro dell'intervento con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, delle piste ciclabili e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree previste per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e funzionali e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in adeguata scala, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonche' delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) relazione illustrativa del piano, con analisi dello stato di fatto ed illustrazione del progetto, contenente tra l'altro, il dimensionamento degli spazi pubblici, calcolato sulla base della vigente legislazione e sulle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale vigente;
- i) le norme di attuazione specifiche da osservare nella realizzazione dei successivi interventi edilizi, fatte salve quelle di strumento urbanistico generale;
- l) la convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive

modifiche ed integrazioni;

m) computo metrico estimativo;

n) capitolato speciale delle opere di urbanizzazione;

H - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti per accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali (articolo 4 punto 7, 8, articolo 5 punto 2):

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

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

I - Per l'apertura e l'ampliamento di cave (articolo 4 punto 12):

a) il progetto di coltivazione, contenente gli elaborati di cui all'art. 15 della L.R. 44/82 n. 44, e successive modifiche ed integrazioni, munito di autorizzazione o concessione rilasciati da Organi Superiori di Controllo.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo (articolo 4, punto 9):

a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

M - Per le opere previste all'articolo 5 punto 5):

a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

N - Per le mostre e i depositi previsti all'articolo 5 punto 4):

a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati a deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilita'.

O - Per gli impianti tecnici previsti all'articolo 4 punto 10):

a) planimetria e profilo, in scala adeguata;

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

- P - Per le opere previste all'articolo 4 punto 4:
- a) relazione illustrativa;
  - b) grafici in scala adeguata, atti ad illustrare completamente le opere oggetto della richiesta di concessione.
- Q - Per le varianti da apportare ai progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore indelebile.
- R - Per le opere previste all'articolo 5 punto 6):
- a) relazione illustrativa;
  - b) grafici in scala adeguata, atti ad illustrare completamente le opere oggetto della richiesta di autorizzazione con indicazioni dei materiali e colori.
- S - Per i Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, relativi ad interventi in qualunque zona del territorio comunale:
- a) cartografia dello stato di fatto, estesa ad ambito sufficientemente ampio, su base in scala 1:200 derivante da rilievo topografico planialtimetrico, con i contenuti dell'articolo 12 della L.R. 61/85 necessari in rapporto alle dimensioni del Piano, con adeguata documentazione sulla legittimità dell'esistente;
  - b) indagine conoscitiva preliminare che illustri il non contrasto del Piano con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico delle zone, mediante la predisposizione di rigorose indagini storiche sulla formazione del tessuto insediativo, indagini tipologiche sull'originario impianto architettonico, indagini morfologiche sui valori formali dei vari corpi di fabbrica;
  - c) adeguata documentazione fotografica, interna, esterna e di ambito;
  - d) cartografia di progetto come al punto a), con l'esatta definizione delle destinazioni d'uso, dell'urbanizzazione e dell'arredo urbano;
  - e) norme di attuazione, contenenti disposizioni sulla validità e l'efficacia del Piano, sui modi di attuazione, sugli indici e sui carichi edilizi, sulle unità minime di intervento, sui tipi di intervento e perciò sui gradi di protezione, sulle tipologie, sulle destinazioni d'uso, sull'arredo urbano pubblico e privato, sui vincoli, sui materiali e le tecnologie, sulle urbanizzazioni;
  - f) estratto autentico di mappa, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre (3) mesi dalla data di presentazione del progetto, con elenco catastale delle proprietà e l'aggiornamento della situazione presso l'Ufficio Ipotecche dei

Registri Immobiliari;

g) convenzione (nel caso di P. di R. di iniziativa privata), con i contenuti dell'articolo 63 della L.R. 61/85;

h) relazione illustrativa, contenente, fra l'altro, l'indicazione dei tempi, dei costi, delle priorit ;

i) qualora il Piano di Recupero sia integrato con il progetto architettonico e relativa domanda di concessione edilizia, dovranno altres  essere presentati tutti gli elaborati di competenza;

T - Gli elaborati da presentare per le restanti opere di cui agli articoli 4), 5), 6) sono desumibili per analogia a quanto specificatamente prescritto dal presente articolo.

U - E' facolta' del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale e' richiesta la concessione o autorizzazione o fatta denuncia.

I termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi.

#### **Articolo 11 - Domanda di concessione o autorizzazione e denuncia delle opere.**

Le domande di concessione o autorizzazione e le denunce, bollate a termine di legge, delle opere dirette al Sindaco devono essere correlate dalla prova di avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., qualora dovuti a termine di legge, e di disegni in triplice copia redatti secondo i criteri elencati al successivo articolo 13 e con ogni altra documentazione richiesta dalla legislazione vigente.

Il Responsabile del Servizio ha la facolta' di richiedere un numero di copie degli elaborati maggiore di cui al precedente comma.

Le domande, le denunce e gli elaborati devono essere firmati per esteso dal richiedente e dal professionista, e riportare chiaramente gli estremi anagrafici e fiscali dei firmatari. Con la domanda o comunque prima del rilascio della concessione o autorizzazione deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare a proporre istanza per la concessione o autorizzazione.

Il Comune rilascia, quando richiesta, al presentatore della domanda di concessione o autorizzazione o denuncia una ricevuta intestata al richiedente, contenente l'indicazione della data di presentazione dell'istanza o comunicazione.

## **Articolo 12 - Giudizio preliminare.**

Qualunque progetto puo' essere preceduto da un piu' semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

## **Articolo 13 - Rilascio di concessione o autorizzazione.**

Il Responsabile del Servizio ove necessario, dandone comunicazione e carico al richiedente, richiede il parere degli Enti e degli Organi competenti che sono: Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Settore Igiene Pubblica e Prevenzione Igiene, Sicurezza degli Ambienti di Lavoro e Settore Veterinario, Ente Nazionale Prevenzione Infortuni, E.N.E.L., ecc.; resta sospeso in tal caso il termine previsto dalla legge per tali determinazioni, ai sensi dell' articolo 79 della LR. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, comunica le proprie determinazioni sulla domanda al richiedente entro i termini stabiliti dalla legge a partire dalla data di presentazione della domanda stessa cosi' come risulta dal protocollo comunale.

Qualora la domanda venga accolta, il successivo rilascio avverra' a seguito presentazione, se dovuta, da parte del richiedente dei seguenti documenti:

- a) attestazione dei versamenti relativi agli oneri concessori;
- b) atti notarili registrati e trascritti a salvaguardia dei diritti di terzi;
- c) documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e di quant'altro previsto in materia di impiantistica;
- d) eventuale copia della domanda di nulla osta presentata al Comando Provinciale dei VVFF (con timbro di ricevuta) per i casi rientranti nelle disposizioni del D.M. 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni.

Il richiedente, alla data di ricevimento della comunicazione di richiesta di integrazione o di accoglimento della domanda a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata A.R., dovra' provvederne il ritiro

entro centoventi (120) giorni. Il mancato ritiro dell'atto entro tale termine, viene inteso come esplicita rinuncia con conseguente archiviazione della domanda.

Dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione viene data pubblicita' mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di quindici (15) giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed e' disponibile con i relativi atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove chiunque puo' prenderne visione.

Ogni concessione va redatta in duplice copia originale, munita del bollo competente in materia. Alla concessione e' allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria catastale, da mantenere sempre aggiornata con eventuali variazioni, il fabbricato o la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione o autorizzazione viene rilasciata sempre fatti salvi i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente regolamento, anche se il provvedimento amministrativo non contenga espressa menzione al riguardo.

Per gli immobili di proprieta' dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni e degli Enti Pubblici in genere la concessione e' rilasciata a coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi delle Amministrazioni a godimento del bene.

La concessione e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa e non incidono sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del loro rilascio secondo le modalita' di cui al precedente articolo 11.

Eventuali variazioni di persone titolate devono essere immediatamente comunicate al Sindaco. La variazione del titolare dell'atto abilitativo deve avvenire mediante denuncia bollata a termini di legge con allegato estratto di atto di proprieta' che ne avvalori la legittimita'. Avvenuta la presa d'atto, viene rilasciato un nuovo atto abilitativo di voltura da intendersi come sostitutivo.

**Articolo 14 - Contributo concessorio (oneroso, parzialmente oneroso, gratuito).**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione e' determinata con Deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche allegate alla LR 27/06/1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

La quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e' corrisposta, all'atto del ritiro della concessione, dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria Comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune, e risulta rateizzabile secondo le modalita' stabilite dal Comune stesso purché i concessionari prestino al Comune opportune garanzie ai sensi del successivo articolo 26.

**Articolo 15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione.**

Il concessionario puo', in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformita' a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche della Regione e della legislazione vigente in merito.

**Articolo 16 - Validita' della concessione o dell'autorizzazione.**

Per la validita' della concessione o autorizzazione deve essere fissato il termine di inizio e di fine lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore a un (1) anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilita' o agibilita' a seguito dell'ultimazione dei lavori, non puo' essere superiore a tre (3) anni da quello del loro inizio.

I termini di cui al comma precedente possono essere prorogati con provvedimento motivato, solo per i fatti estranei alla volonta' del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Periodi piu' lunghi per l'ultimazione dei lavori puo' essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive; ovvero

quando si tratti di opere pubbliche di cui il finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari.

Le opere non iniziate o completate entro i termini dei commi precedenti, non possono essere iniziate o riprese se non a seguito di nuova concessione o autorizzazione, per il rilascio delle quali e' sufficiente la presentazione di domanda di rinnovo di cui al terzo comma del presente articolo, corredata dall'eventuale pagamento degli oneri previsti dalla normativa vigente, nella misura dovuta.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini fissati ai commi precedenti, secondo quanto disposto dal successivo articolo 93.

#### **Articolo 17 - Concessione a lottizzare.**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consiliare del Piano di Lottizzazione e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutivita' della deliberazione consiliare e gli eventuali nulla-osta;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendente esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante e imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla tipologia di un tipo unico di recinzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione. Le garanzie faranno riferimento a quanto espresso nel successivo art.26.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare; vengono inoltre specificate le garanzie di cui al successivo articolo 26.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione

il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per l'ambito interessato.

La concessione viene sempre rilasciata salvi i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale e' subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto al Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprieta'.

**Articolo 18 - Evidenza della concessione, dell'autorizzazione e del progetto.**

La concessione edilizia, la concessione a lottizzare, l'autorizzazione e i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di adeguate dimensioni in cui devono essere espressamente indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista, nonche' il calcolatore delle eventuali strutture;
- c) il direttore dei lavori, nonche' delle eventuali strutture;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il progettista degli impianti ai sensi della Legge 46/90;
- f) il titolare, il responsabile per l'esecuzione e gli estremi della concessione o dell'autorizzazione nonche' gli eventuali nulla osta degli organi di controllo superiori;
- g) il progettista degli impianti ai sensi della legge 46/90;
- h) il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.L. 14/08/1996 n. 494

Per opere e lavori di carattere pubblico, i tabelloni informativi da esporre nei cantieri di lavoro dovranno essere uniformati allo schema tipo ai sensi della Circolare Ministeriale del 24 gennaio 1943 n. 189 e della Legge 19 marzo 1990 n. 55 in materia di disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazioni di pericolosita' sociale.

In ogni cantiere devono altresì essere rispettate tutte le disposizioni in materia di segnaletica di sicurezza e di salute sul luogo di lavoro di cui al D.Lgs. 14.08.1996 n°494.

### **TITOLO III**

#### **COMMISSIONE EDILIZIA**

##### **Articolo 18bis - Istituzione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è l'organismo tecnico qualificato che, con la propria attività consultiva, è di ausilio non solo per il Responsabile del Servizio ma anche per l'organo di governo ai fini dell'adozione degli atti di rispettiva competenza. Essa non costituisce aggravio dei procedimenti e, pertanto, è ritenuta valida e di utilità in relazione a quanto disposto dall'art. 96 del T.U.E.L. n° 267/2000.

La Commissione Edilizia Comunale è formata ai sensi e con i compiti descritti nell'art. 113 della L.R. 61/1985, dall'articolo 4 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. n° 63/1994. Con riferimento ai compiti attribuiti dalla L.R. n° 63/1994 la Commissione Edilizia è Integrata da membri esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente per l'esame delle pratiche soggette ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

##### **Articolo 19 Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

Essa è chiamata ad esprimere il proprio motivato parere in ordine all'intervento trasformativo proposto, con particolare riferimento al rispetto delle direttive, degli indirizzi, delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nelle norme di legge e nel vigente strumento urbanistico, in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici ed urbanistici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

La Commissione è chiamata ad esprimere pareri facoltativi od obbligatori, entrambi non vincolanti.

##### **Pareri obbligatori da parte della Commissione Edilizia:**

- ✓ per i Piani Urbanistici Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e per tutti gli interventi soggetti al rilascio di permesso di costruire ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. n° 380/2001;
- ✓ integrata dai membri esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, per gli interventi che interessano immobili compresi in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, o comunque soggette a vincolo paesistico e ambientale, fatti salvi gli

interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, come tali, non soggetti ad autorizzazione ambientale.

#### **Altri pareri da parte della Commissione Edilizia.**

La Commissione è tenuta altresì ad esprimere il proprio parere:

- ✓ su richiesta del Sindaco o dell'Assessore delegato in materia di urbanistica ed edilizia per le pratiche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;
- ✓ su richiesta del Sindaco o dell'Assessore delegato ai lavori pubblici nel caso di progetti riguardanti opere pubbliche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;
- ✓ su richiesta del Responsabile del Servizio per le pratiche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;
- ✓ nel caso in cui dopo aver ricevuto il diniego, il richiedente presenti nuova istanza in cui chiede, motivatamente, il parere della Commissione Edilizia. In tale caso il Responsabile del Servizio, valutata la domanda, decide autonomamente se assoggettare l'istanza al parere della Commissione Edilizia, ovvero ribadire il parere già espresso.

I pareri della Commissione Edilizia non sono vincolanti per il soggetto responsabile del rilascio del provvedimento finale. Ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che deve essere trasmesso alla Commissione Edilizia alla sua prima successiva seduta.

#### **Articolo 20 - Composizione della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia Comunale è composta da n° 2 membri di diritto e da n° 3 membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del Servizio competente (edilizia e urbanistica) o, in caso di sua assenza o impedimento, un suo delegato/sostituto, che assume la funzione di Presidente della Commissione;
- un membro esterno, nominato dal Sindaco, nel rispetto degli indirizzi per la nomina e la designazione di rappresentanti del Comune presso enti, aziende ed istituzioni approvati dal Consiglio Comunale e che risulti esperto di diritto amministrativo e delle norme che regolano l'Urbanistica e l'Edilizia Privata, in particolare per quanto concerne gli aspetti legali e procedurali.

I membri elettivi sono tre e sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materie attinenti il territorio, scelti fra appartenenti a terne di nomi designati dagli ordini o dai collegi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, agronomi, geologi o fra altri professionisti non necessariamente indicati dagli ordini o dai collegi suddetti. In caso di accordo sui nominativi proposti dai diversi gruppi consiliari la votazione può avvenire in forma palese per alzata di mano; in caso di mancato accordo si procede con votazione per appello nominale con voto limitato ad uno in modo da garantire la nomina di almeno un membro proposto dalla minoranza.

La Commissione è altresì integrata, ai sensi di quanto disposto in merito alla materia dei beni ambientali dalla L.R. 63/1994, da 2 (due) esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, da scegliersi tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali o ad esse equipollenti appartenenti a terne di nomi designati dagli ordini o dai collegi professionali o fra altri professionisti non necessariamente indicati dai predetti ordini o collegi.

Esercita le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione senza diritto di voto, un funzionario del Comune delegato dal Responsabile del Servizio o, in sua sostituzione, lo stesso Responsabile del Servizio/Presidente.

La Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata restano in carica per lo stesso periodo del mandato amministrativo, ed esercitano le funzioni sino alla nomina dei successori da parte della nuova Amministrazione Comunale. Il membro che cessa dall'ufficio è sostituito con la stessa procedura per la nomina entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o dimissioni.

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, l'organo competente può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

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

Restano ferme tutte le ipotesi di incompatibilità tra il ruolo di componente della commissione edilizia comunale, compreso quello di amministratore comunale, previste dalla normativa vigente.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia e ai membri esperti che la integrano un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute

per partecipare alle riunioni; l'entità di tale gettone è determinata in misura pari all'importo deliberato per i Consiglieri Comunali.

#### **Articolo 21 - Funzionamento della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia, eventualmente integrata ai sensi della L.R. 63/1994, si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio ogni volta che se ne creino i presupposti. L'avviso di convocazione e' trasmesso a mezzo P.E.C. ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo casi di comprovata urgenza nei quali può essere convocata anche il giorno prima. A tal fine i membri della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata sono tenuti a dotarsi di casella di P.E.C..

Per la validità delle adunanze, che si svolgono in seduta segreta, e' necessaria la presenza del Presidente e di almeno altri due (2) membri, e, qualora dovuto, di almeno un rappresentante la Commissione Integrata ai sensi della L.R. 63/94, nonché del Segretario verbalizzante come previsto dal precedente articolo 20.

I pareri della Commissione Edilizia sono assunti a maggioranza dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Qualora la Commissione Edilizia ritenga che si tratti di argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti delle materie, di comprovate esperienza e capacità professionali, in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

La Commissione può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente e lo stesso ne ravvisi l'opportunità, i soggetti richiedenti il rilascio di provvedimenti abilitativi (permessi di costruire), o altro esperto dagli stessi incaricato.

La Commissione può altresì, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle procedure per le quali e' richiesto il suo parere. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione di fungere da relatore su particolari progetti di cui ha specifica competenza.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto dal Presidente, dai membri presenti alla seduta e dal Segretario stesso. Se trattasi di Commissione Edilizia Integrata va specificatamente riportata a verbale la posizione espressa dai membri esperti in materie ambientali.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti per i quali si

trovi direttamente o indirettamente interessato uno qualsiasi dei suoi membri, questi se presente deve denunciare tale sua posizione ed assentarsi astenendosi dal partecipare all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale della seduta.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare la discrezionalità sui lavori della medesima e in relazione alle informazioni desunte dalla eventuale consultazione dei documenti istruttori.

#### **TITOLO IV**

#### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Articolo 22 - Punti di linea e di livello. Attacchi e fognature.**

Il titolare della concessione delle opere di cui agli artt. 4 e 5, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere rispettati scrupolosamente, oltre alla posizione dei punti di immissione degli scarichi nei collettori fognari principali.

Entro cinque giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale può effettuare tali adempimenti che si ritengono comunque assentiti trascorsi quindici giorni dalla data di protocollo dell'istanza. Dell'eventuale sopralluogo viene redatto, in contraddittorio, apposito verbale.

Il mancato sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale non esonera il richiedente, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori dalle responsabilità di legge in caso di progettazione ed esecuzione dei lavori in maniera difforme dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere sotto la propria responsabilità alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire, a sue spese, personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate.

#### **Articolo 23 - Inizio e termine dei lavori.**

Il titolare della concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco le date di inizio dei lavori almeno 3 (tre) giorni prima e di ultimazione lavori entro 30 (trenta) giorni dalla quale queste si verificano. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio lavori corrisponde all'inizio di escavo delle fondazioni e la data di ultimazione lavori si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, la data di inizio dei lavori corrisponde all'inizio di manomissione dell'immobile al fine di predisporlo agli impianti e alle modifiche autorizzate; la data di

ultimazione dei lavori si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di inizio e di ultimazione dei lavori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del rilascio del provvedimento abilitativo comunale e come data di ultimazione dei lavori quella dell'accertamento comunale.

Qualora in sede di rilascio di concessione o di autorizzazione di cui all'articolo 13 non siano indicati i nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore degli stessi (dirigenti e preposti con le competenze ed attribuzioni di ciascuno), nonché l'indicazione delle eventuali imprese in sub-appalto e le lavorazioni loro assegnate, essi devono risultare dalla denuncia di inizio lavori.

In tale caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

In caso di variazione del nominativo del Direttore dei Lavori e/o dell'Assuntore degli stessi, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti unitamente ad una relazione tecnico-illustrativa, controfirmata da tutti i soggetti interessati, sullo stato dei lavori al momento delle variazioni stesse.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediatamente comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentata la seguente documentazione integrativa, qualora dovuta:

- a) copia della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, ai sensi della Legge 1086/71 ;
- b) progetto delle opere in materia d'uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della Legge 10/91;
- c) progetto delle opere in materia di sicurezza degli impianti in genere, ai sensi della Legge 46/1990;
- d) copia della notifica presentata agli organi competenti del piano di sicurezza, quando ricorrano gli estremi per la sua redazione.

**Articolo 24 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblici.**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Le modalita' di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumita'.

Il Responsabile del Servizio ha la facolta' di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi di ufficio e a spese dell'interessato e in caso di inadempienza, dopo che siano intercorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

**Articolo 25 - Vigilanza sulle costruzioni.**

Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge del presente Regolamento ed alle modalita' esecutive fissate nella concessione o autorizzazione. In presenza di eventuali difformità e/o abusi verranno istituite le procedure legislative vigenti in merito.

**Articolo 26 - Garanzie.**

Nei casi in cui, ai sensi del presente Regolamento, e' prescritta la presentazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalita' previste dalle leggi vigenti.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### **Articolo 27 - Abitabilita' ed agibilita'.**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici, per i quali e' richiesta la concessione, non possono essere abitate o usate senza il rilascio, da parte del Responsabile del Servizio, di un certificato rispettivamente di abitabilita' o agibilita', ai sensi di quanto disposto in merito dal D.P.R. 22.04.1994 n°425 e dalla legislazione vigente.

Il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilita', per gli edifici comprendenti al loro interno locali abitabili cosi' come definiti dal presente regolamento, o un certificato di agibilita' per gli altri manufatti. Alla domanda saranno allegati:

1. COPIA DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO, quando prescritto dalla vigente normativa in materia, rilasciato da un tecnico iscritto all'Ordine, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e, comunque, persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, munito degli estremi del deposito presso l'Ufficio del genio Civile di Treviso (Legge 05/11/1971 n°1086).
2. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, redatto su modulo da ritirarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sottoscritto, per le rispettive competenze, dal titolare della concessione, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori.
3. COPIA DELLA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO presentata all'U.T.E. di Treviso per l'iscrizione dell'immobile in catasto, secondo le destinazioni d'uso autorizzate, corredata dalle planimetrie (Legge 28/02/1985 n°47).
4. EVENTUALE NULLA-OSTA degli Enti o degli Organi competenti interpellati in sede di rilascio della concessione edilizia.
5. DICHIARAZIONE CONGIUNTA ai fini della Legge 09/01/1991 n°10 sul risparmio energetico (ex art.17-3°comma-Legge n°373/1976).
6. DICHIARAZIONE ai sensi dell'art.11 - punto 2 - del D.M. n°236/1989 concernente norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
7. ATTESTAZIONE del titolare dell'attività che andrà ad insediarsi, sulla eventuale non necessità di rilascio del nulla-osta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Nel caso di obbligatorietà copia del nulla osta stesso o dichiarazione del Direttore dei Lavori sulla conformità dell'intervento ai disposti della normativa in materia di prevenzione incendi e sulla certa consegna del nulla osta stesso all'atto del rilascio

da parte degli organi competenti.

8. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA', o certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (elettrico, televisivo, riscaldamento, idrosanitario, gas, ecc.) (Legge 05/03/1990 n°46), conforme al modello di cui al D.M. 20/02/1992.
9. DICHIARAZIONE a firma del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n°425/1994.
10. RICEVUTE versamenti tassa concessioni comunali e diritti di segreteria.
11. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO, su modulo da ritirarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con allegata planimetria in triplice copia.
12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ABITABILITA' O AGIBILITA', in formato 9x13, atta ad documentare in modo esauriente lo stato finale dell'opera.

In assenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, e' fatto divieto ai Comuni e alle aziende di erogazione e dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative ai subentri.

Per gli stabilimenti industriali e artigianali le forniture di cui al comma precedente possono essere effettuate dopo il rilascio della concessione a edificare. Tali forniture sono revocate in caso di mancato rilascio del certificato di agibilità entro quattro (4) anni dalla data di inizio dei lavori.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, non sono abitabili o agibili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Il Responsabile del Servizio, nel caso ritenga di non poter concedere il permesso di abitabilità o agibilità, deve comunicare al titolare della concessione il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato affinché possa essere rilasciato regolare certificato, salvo l'applicazione delle sanzioni nei casi e nelle modalità previste dalla legislazione vigente.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità non sana in alcun modo eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche.

PARTE SECONDA  
Prescrizioni  
per i fabbricati e gli spazi scoperti

## **TITOLO I**

### **CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E MANUFATTI IN GENERE**

#### **Articolo 28 - Aspetto esterno dei fabbricati.**

Tutte le parti esterne degli edifici, sia nuovi che esistenti, nonché gli elementi formali quali vetrine, bacheche, emblemi ed insegne, devono corrispondere alle esigenze del decoro sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle forme, tinte e decorazioni, con particolare riguardo all'eventuale importanza storico-artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente tali da inserirsi correttamente ed armonicamente nell'ambiente in cui sorgono.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o interruzione di lavori, parti di edifici visibili da spazi pubblici costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

#### **Articolo 29 - Edificazione nei centri storici e negli ambiti con manufatti edilizi di valore storico-testimoniale. Criteri per la progettazione.**

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammesse, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguite con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme e le caratteristiche generali tradizionali.

Le caratteristiche formali comuni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) le coperture dovranno essere realizzate in tegole curve (coppi) in cotto secondo scelte cromatiche che ne prevedano una giusta miscelazione. È preferibile comunque realizzare il manto a vista

con elementi di riutilizzo. L'andamento delle coperture deve essere a due o a quattro falde. E' consentita la realizzazione di spazi a terrazzo praticabile da realizzare obbligatoriamente in falda (vale a dire non emergenti rispetto alla linea di falda) e solamente sul lato secondario del fabbricato. E' altresì consentito l'inserimento di aperture in falda tipo "Velux" sempre nel rispetto dei fronti principali;

b) gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale evitando l'uso di tecnologie e finiture di nuova concezione quali graffiati e/o altro similare. E' fatto divieto di alterare, qualora esistente, la caratteristica muratura in sasso, salvo particolari esigenze di carattere statico;

c) gli infissi esterni devono essere realizzati in legno. Non sono ammesse realizzazioni che prevedano l'impiego di avvolgibili di qualsiasi tipo e/o serramenti in alluminio anodizzato o altro materiale. E' ammessa deroga nella sola edilizia specialistica intesa come attrezzature pubbliche e qualora i parametri igienico-sanitari vigenti di norma ne condizionino il realizzo in legno;

d) gli elementi decorativi delle facciate quali marcapiani, lesene, ringhiere, cornicioni o altro, dovranno uniformarsi al rispetto di tipologie tradizionali. E' vietata la realizzazione di elementi in aggetto quali poggiosi o altro, che sporgano di piu' di 20 cm dal filo murario del fabbricato;

e) le eventuali forature dovranno uniformarsi alla scansione esistente o a quelle esistenti nell'ambito circostante. Le forature per negozi o altro non dovranno essere realizzate a tutta altezza;

f) e' vietata la realizzazione di volumi, anche di tipo tecnologico, che sopravanzino la linea di falda, con la sola esclusione di canne fumarie, che dovranno essere realizzate in conformita' alle tecnologie esistenti in zona, ed impianti tecnici in genere che dovranno essere previsti di tipo centralizzato. Sono altresì vietate le scale esterne;

g) le coloriture dovranno essere di tipo tradizionale con cromatismi che bene si armonizzino con il contesto circostante. Sono vietati i rivestimenti murali che prevedano l'applicazione di resine od altro, in particolar modo le piastrellature delle superfici verticali.

Relativamente alle tipologie di arredo urbano viene prescritto:

a) sono escluse le insegne pubblicitarie o bandiere di qualsiasi forma e dimensioni. Le insegne in genere dovranno essere installate nello stesso punto ove viene svolta l'attivita' e in numero massimo di una per ogni attivita' fino ad una superficie di mq 2,00, intesa

come massimo ingombro;

b) l'affissione in genere e' ammessa solamente entro gli spazi appositamente predestinati dall' Amministrazione Comunale.

**Articolo 30 - Edificazione in zona agricola.**  
**Criteri per la progettazione.**

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammesse, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, in modo da favorire una continuita' sia spaziale che temporale dell'edificazione in genere.

I nuovi corpi di fabbrica proposti devono comporsi a formare aggregazioni edilizie in linea o planimetricamente sistemati a delimitare spazialmente una corte secondo i criteri espressi nei successivi commi del presente articolo, e, per quanto di competenza, secondo quanto indicato negli allegati alla D.G.R.V. 14.03.1996 n°986 in materia di Beni Ambientali.

Eventuali nuove costruzioni la cui sedimentazione storica risulti gia' caratterizzata da insediamenti preesistenti, possono essere realizzate anche in aderenza secondo le modalita' fissate.

Costituiscono costanti fondamentali alla progettazione:

- a) i materiali da costruzione utilizzati;
- b) la strutturazione di questi in organismi edilizi continui;
- c) il carattere formale risultante, rapportato al contesto circostante.

Le prescrizioni formali per la realizzazione della nuova edificazione da destinare ad esclusivo uso residenziale, sono le seguenti:

- a) l'impianto planimetrico va impostato su unita' formali di base, in modo da ottenere risultati semplici e compatti, preferibilmente di forma rettangolare, la cui aggregazione rispetti le regole di un impianto assiale (possibilmente rivolto a sud) costituito da un insieme chiuso;
- b) la preferenzialita' dell'assetto planimetrico e' rivolta alla realizzazione di corpi di fabbrica a filo e cioe' non aggettanti rispetto al perimetro della costruzione, salvo nel caso di annessi rustici per i quali e' permesso il ricavo della "teggia";
- c) la realizzazione dell'annesso rustico in aderenza all'edificio residenziale, e' ammessa a condizione che il collegamento tra i due corpi di fabbrica a diversa destinazione avvenga tramite un porticato (sistema aperto) architravato e realizzato secondo le tipologie tradizionali locali;

- d) gli allineamenti planimetrici devono essere continui, cioè senza spazi o riseghe, in modo da consentire una configurazione costante e definita;
- e) le coperture sono a due falde, con pendenza compresa tra il 30% e il 40% e con la linea di colmo secondo l'asse maggiore del fabbricato. Sono consentiti gli sbalzi nei colmi di copertura o "salti di tetto" fra elementi edilizi che compongono l'insieme e che ne denuncino la diversa funzionalità interna. Per una eventuale edificazione di particolare morfologia volumetrica è ammessa la copertura a padiglione;
- f) si prescrive l'uso del cotto nella realizzazione dei manti di copertura mediante tegole curve a "canale" di colore rosso o miscelato;
- g) gli sporti del tetto dovranno conformarsi per tipo e dimensioni a quanto fatto tradizionalmente nel passato e non superare comunque i 70 cm. di aggetto.
- Nel caso di coperture a due falde gli sporti non dovranno superare i 70 cm. sulle fronti principali e i 30 cm. sui lati;
- h) non è ammesso l'inserimento in prospetto di terrazze o poggiali in aggetto;
- i) i serramenti esterni devono essere obbligatoriamente in legno naturale, verniciato o tinteggiato a smalto nei colori marrone, rosso mattone o verde bottiglia con oscuri del tipo a libro o ad anta. Eventuali serramenti in alluminio o metallo devono essere opportunamente verniciati. È vietato l'uso di tapparelle.
- l) le murature esterne potranno essere realizzate in cotto e/o sasso, oppure potranno essere usati intonaci e rivestimenti esterni che, nel richiamare nell'aspetto quelli tradizionali, escludano i graffiati, i plastificati e i piastrellati. Nel caso di edificazione esistente che presenti la caratteristica muratura in pietra e/o sassi, è fatto assolutamente divieto di modificare la tipologia costruttiva esterna mediante intonacature, dipinture o altro;
- m) i camini con torrette dovranno uniformarsi alle forme tipiche locali.
- n) i solai potranno essere in legno ad orditura semplice o in laterocemento ad eccezione di quelli degli eventuali porticati che dovranno essere obbligatoriamente realizzati in legno;
- o) il sistema di collegamento verticale dovrà essere preferibilmente realizzato con scale a rampa rettilinea e a due/tre rampe piegate a gomito, con andamento ortogonale rispetto al fronte principale del fabbricato; è fatto divieto l'uso di sistemi di collegamento verticali realizzati esternamente ai fabbricati.

La nuova edificazione di annessi rustici dovrà essere realizzata secondo tipologie tradizionali che, nel rispetto di forme, dimensioni e gradi di finiture, ne denunciano la loro specifica funzionalità'.

Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui ai commi precedenti le sole protezioni stagionali, le serre, i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale, i manufatti destinati all'allevamento e /o allo stazionamento del bestiame e gli annessi rustici con una superficie coperta superiore a mq. 300.

Essi dovranno obbligatoriamente essere opportunamente distinti e distaccati dalla casa di abitazione e dai relativi annessi rustici ad essa collegati e potranno essere realizzati in materiali prefabbricati, con coperture piane, a falde o a volta che ne denuncino la specifica funzione ed uso. Risulta obbligatoria la realizzazione di cortina vegetale di mascheramento costituita da essenze arboree ad alto fusto.

Relativamente alle aree esterne :

- a) non sono ammessi riporti di terreno, se non nei casi specifici in cui occorra sistemare le aree secondo la quota normale della zona circostante;
- b) gli spazi antistanti le abitazioni e gli annessi rustici ad essa accorpati vanno sistemate a giardino o cortile evitando l'utilizzo di pavimentazioni che comportano l'impermeabilizzazione permanente del suolo.

#### **Articolo 31 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.**

Le finestre prospicienti spazi pubblici aventi il davanzale ad una altezza inferiore a ml. 2,00 e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno ne' dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le grondaie dei tetti, comprese le docce, non debbono avere una sporgenza superiore a ml. 0,80 dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

Gli aggetti su spazi pubblici sono ammessi:

- a) fino a ml. 4.00 di altezza, solo in corrispondenza dei marciapiedi, per una sporgenza non superiore a cm. 10;
- b) oltre i ml. 4.00 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a

condizione che la sporgenza non superi 1/10 della larghezza media dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre i ml. 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 e' vietato ogni oggetto, sull'area stradale, superiore a cm. 10.

Sono ammesse le tende davanti ad aperture, ricadenti su spazi pedonali aperti al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilita'.

I lampioni, le lampade fisse, le insegne ed altri infissi da applicare alle facciate devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al terzo comma del presente articolo.

In casi eccezionali, per edifici pubblici o destinati al culto o di particolare valore architettonico, il Sindaco potra', sentita la Commissione Edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori di strutture in aggetto.

Sono vietate in ogni caso le costruzioni di manufatti in aggetto dai muri a filo stradale quali latrine, condutture di latrine, canne fumarie e similari.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superfici e scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono altresì venire praticate aperture di luci negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di apposite difese.

#### **Articolo 32 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidita', sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Si richiamano comunque le prescrizioni contenute nei precedenti articoli 28, 29 e 30.

### **Articolo 33 - Recinzioni e muri di prospetto.**

Fatte salve le disposizioni in merito contenute nel vigente Codice della Strada, si indicano e prescrivono tipologie, caratteristiche costruttive e parametri per i muri di prospetto e per le recinzioni.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza non inferiore a m. 0.30 dal piano del marciapiede o di m. 0.50 da quello stradale se il marciapiede non esiste.

Tutti i muri dei fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, qualora non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte visivamente gradevoli e che non deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico. In particolare:

- a) entro i limiti delle zone residenziali a intervento edilizio diretto, o quelle ad esse assimilabili, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con muri, siepi, cancellate e grigliati con divieto assoluto di utilizzare elementi di arredo prefabbricati e di superare l'altezza di ml. 1,50 raggiungibile anche con zoccolo in c.a. dell'altezza massima di ml. 0,50 e sovrastante struttura di completamento, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano campagna, per i confini interni; il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, puo' imporre il ripristino di recinzioni esistenti, qualora pregevoli o l'adozione di soluzioni similari;
- b) entro i limiti delle zone residenziali ad intervento urbanistico preventivo, si applicano le disposizioni di cui alla lettera a); il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, puo' tuttavia vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); e' consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3.00 e l'uso di materiali prefabbricati sui lati interni;
- d) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, sono consentite per gli ambiti residenziali o ad essi assimilabili, realizzazioni aventi le seguenti caratteristiche:
  - in rete metallica fino ad una altezza massima di ml. 2,00 purché accompagnate da opportuna cortina vegetazionale di

mascheramento costituita da essenze locali;

- in pietra e/o sasso fino ad una altezza massima di ml. 2,00 a ripetere nella tipologia e nella funzionalità la caratteristica chiusura "a corte".

Sono ammesse recinzioni nel fondo agricolo fino ad un'altezza massima di ml. 2,00 e dovrà essere obbligatoriamente realizzata in legno e/o rete metallica.

e) entro i limiti delle zone A e degli ambiti caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, si applicano le disposizioni di cui alla lettera a) con la preferenzialità per le realizzazioni in materiali tradizionali quali sasso e/o cotto; in tal caso è consentita una altezza massima di ml. 2.00. Sono vietate le costruzioni di sovrastrutture quali tettucci o simili in prossimità di accessi in generale.

In caso di recinzione da realizzarsi in prossimità di eventuali fossati esistenti, questa dovrà essere collocata in modo da non costituire ostacolo per il deflusso delle acque.

In prossimità degli incroci le recinzioni dovranno essere tali da consentire una perfetta visibilità agli autoveicoli. I cancelli e gli ingressi su strade e spazi pubblici devono essere predisposti in arretramento di almeno ml 5.00 rispetto al ciglio stradale in modo da garantire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita davanti al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, con esclusione delle zone residenziali di completamento, in cui tale distanza può essere ridotta a ml. 2,50; la superficie minima delle aree di sosta dovrà in ogni caso essere di mq. 15. Le eventuali rampe d'accesso a locali interrati dovranno rispettare la pendenza massima del 16% e la distanza di fine rampa verso spazi pubblici essere di almeno ml 5.00, con esclusione delle zone residenziali di completamento, in cui tale distanza può essere ridotta a ml. 2,50.

Le prescrizioni del presente articolo valgono per le eventuali parti non contrastanti con le norme di attuazione P.R.G.

Le nuove recinzioni prospicienti strade di larghezza inferiore a ml. 6,00 devono essere obbligatoriamente arretrate dal ciglio stradale di almeno ml. 1.00.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di concedere deroghe od introdurre limitazioni ai parametri contenuti nel presente articolo per comprovate necessità connesse a particolari condizioni oggettive.

#### **Articolo 34 - Coperture.**

Le coperture degli edifici costituiscono elemento di rilevante interesse architettonico; esse pertanto andranno realizzate con forme e materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Solo in particolari casi di impegno architettonico, sono ammesse coperture di forma e materiali diversi dal tradizionale.

#### **Articolo 35 - Scale esterne.**

Salvo dettagliate prescrizioni di carattere tipologico di cui ai precedenti articoli 29 e 30, sono ammesse scale esterne ai fabbricati fino al raggiungimento del piano primo, di norma con parapetto cieco fino al piano terra.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Articolo 36 - Marciapiedi e percorsi**

Le fasce marginali di vie e piazze, particolarmente entro il contesto urbano, saranno sistemate a marciapiede. I marciapiedi saranno realizzati con forme e materiali tali da renderli utilizzabili dalla totalità della popolazione.

Negli ambiti extraurbani la realizzazione dei marciapiedi può essere sostituita da quella di percorsi, ovvero sistemazioni degli spazi marginali della strada meno impegnativi sotto il profilo costruttivo e comunque tali da garantire l'incolumità dei pedoni rispetto al traffico veicolare. I percorsi devono essere fisicamente separati dalla strada carrabile mediante siepi o associate a barriere protettive tipo guardrail.

I percorsi definiti pedonali ed espressamente indicati nelle tavole di P.R.G., di cui al successivo art. 45, all'interno di zone di particolare interesse architettonico e/o ambientale devono essere realizzati con materiali e soluzioni architettoniche in armonia con il contesto circostante. È vietato comunque l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo i marciapiedi costituiscono opere di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.

Nelle zone di intervento edilizio diretto, il Responsabile del Servizio puo' imporre la costruzione del marciapiede al proprietario dell'area indicandone le modalita' costruttive e i tempi di realizzazione riservandosi nel contempo l'intervento sostitutivo nei termini di legge.

#### **Articolo 37 - Porticati.**

I porticati ed i passaggi coperti, gravati da servitu' pubbliche, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. Le opere di manutenzione sono a carico del proprietario.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalita' e tipologie stabilite dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica. Le aree costituenti i porticati e i passaggi coperti rimangono di proprieta' privata, essendo pero' gravate da servitu' perpetua di pubblico transito.

La pavimentazione dei porticati, destinati ad uso pubblico deve essere costruita con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. E' fatto divieto l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non puo' essere inferiore a ml. 2,00, mentre l'altezza all'intradosso non deve essere inferiore a ml. 2,80.

#### **Articolo 38 - Servitu' pubbliche per apposizione di indicatori.**

L'Amministrazione Comunale ha facolta' di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati i seguenti indicatori:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilita' e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;

- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi e indicatori di temperatura, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici, stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalita' celebri ed eventi storici della vita nazionale e locale;
- g) quanto altro di pubblica utilita'.

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto delle servitu' di cui sopra, non possono rimuoverle ne' sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di targhe in genere, queste devono essere spostate a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale. Il proprietario e' inoltre tenuto a riprodurre la targa del numero civico in modo ben visibile, secondo le precise note impartite dall'Autorita' Comunale, in prossimita' delle porte, o sulle stesse quando queste occupino interamente la parete a questo specifico uso destinata, secondo quanto stabilito al successivo articolo 49.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovra' dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescrivera' i provvedimenti che riterra' opportuni. In tal caso il proprietario e' tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

**Articolo 39 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari, ecc.**

L'apposizione provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, ecc., e' ammessa previa richiesta di autorizzazione ai sensi del precedente articolo 5 del presente regolamento.

Le opere di cui al precedente comma non devono danneggiare il decoro dell'ambiente o alterare o coprire elementi architettonici o sfondi paesistici.

E' fatto divieto di installare cartelloni pubblicitari ai margini delle

strade, statali e provinciali, fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

**Articolo 40 - Deflusso delle acque meteoriche.**

I cornicioni di gronda devono essere muniti di appositi condotti orizzontali in materiale impermeabile per la raccolta delle acque piovane. Dalle grondaie le acque devono poi essere convogliate alla rete comunale mediante opportune condotte verticali (pluviali) e tubazioni di adduzione al collettore posto sotto l'eventuale marciapiede. Il tratto terminale dei pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per una altezza non inferiore a ml. 2.00 dal piano marciapiede o a ml. 2.50 dal piano stradale, di materiale resistente e posto in traccia in modo da non costituire aggetto.

Laddove non esistano condotte di rete comunale, le acque meteoriche devono essere guidate, dai pluviali, in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

**Articolo 41 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.**

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso edilizio-architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non alterare l'unitarietà e l'armonia del complesso stesso.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i graffiti e qualsiasi opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico non può venire asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e di altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Servizio può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel

nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonche' predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

## **TITOLO II**

### **CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI SCOPERTI**

#### **Articolo 42 - Spazi scoperti.**

Gli spazi scoperti devono mantenere un aspetto decoroso, avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati. La sistemazione degli spazi scoperti, nelle zone non utilizzate a scopo colturale, deve essere improntata alla massima naturalità e comunque tale da:

- a) non comportare, se non nella misura minima necessaria, impermeabilizzazione del suolo;
- b) utilizzare, nella sistemazione a prato, la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno;
- c) incrementare le alberature e sostituire con siepi gli elementi divisorii di altro genere.

E' fatto divieto di realizzare, mediante riporti di terra o in altro modo, dislivelli del suolo circostante i manufatti edilizi e/o per l'accesso ai medesimi.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossi, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Ha altresì la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

E' fatto divieto di affiggere o collocare manifesti e/o cartelli pubblicitari al di fuori delle aree e degli spazi a ciò predestinati dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali ed architettoniche dei luoghi.

La realizzazione di costruzioni accessorie negli spazi scoperti privati e' ammessa nei limiti fissati al successivo articolo 52.

#### **Articolo 43 - Alberature e fossati.**

Tutti gli spazi scoperti in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere possibilmente sistemati e mantenuti a verde preferibilmente

arborato. Nelle nuove piantumazioni e nelle sostituzioni di essenze arboree, ed in genere vegetali, devono essere utilizzati esemplari di specie autoctone od alloctone tradizionali.

E' vietato abbattere esemplari di alto fusto esistenti, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie e in tal caso si dovra' provvedere al ripristino dell'alberatura preesistente. I filari arborei vanno mantenuti e/o ripristinati secondo l'originaria partitura di intervalli tra gli oggetti.

E' fatto divieto di procedere alla chiusura, mediante l'uso di elementi prefabbricati con sovrastante riporto di materiale, di fossi e corsi d'acqua esistenti, senza regolare permesso rilasciato dal Comune che, tra l'altro, preveda un puntuale studio sulla portata nei vari periodi dell'anno.

#### **Articolo 44 - Piste ciclabili.**

Le piste ciclabili sono, di norma, individuate lungo le strade carrabili o realizzate utilizzando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili.

Le piste ciclabili devono essere dimensionate secondo quanto prescritto dalla DGR 8018/1991 e successive modifiche ed integrazioni a seconda del loro uso esclusivo e/o promiscuo con percorsi pedonali.

Eventuali tombamenti di canali, collettori fossati e simili dovranno essere ridotti al minimo e opportunamente dimensionati allo smaltimento delle acque piovane.

#### **Articolo 45 - Percorsi pedonali, ambientali ed ecologici.**

I percorsi pedonali dovranno essere adeguatamente segnalati, protetti ed attrezzati in modo tale da renderli fruibili alla totalita' della popolazione. La realizzazione, nonche' la manutenzione spetta all'Amministrazione Comunale, salvo diverso regime regolato da apposito atto convenzionatorio.

Le caratteristiche dimensionali dovranno essere tali da consentirne l'uso alle persone a piedi o con mezzi non motorizzati.

I percorsi pedonali di tipo urbano, previsti all'interno di zone

urbanizzate, dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali, attrezzati con elementi di arredo, che ne consentano un ottimale utilizzo, quali panchine, contenitori per i rifiuti, rastrelliere per biciclette; dovrà essere inoltre assicurata una adeguata illuminazione.

Per i percorsi di tipo ambientale ed ecologico, intesi come percorsi extraurbani, e' fatto divieto di eseguire pavimentazioni o altro che possano modificare la situazione esistente, se non realizzazioni di strutture che, nel rispetto dei luoghi, contribuiscano a migliorare la fruibilita' del percorso stesso con modeste opere di addolcimento di pendenze notevoli, ponticelli o altri similari. I percorsi ambientali ed ecologici saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie auctocone; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "percorsi vita" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta dotate di panchine realizzate in legno, nonché di contenitori per i rifiuti, rastrelliere per lo stazionamento delle biciclette e di quant'altro possa essere di supporto all'effettivo uso indicato.

#### **Articolo 46 - Viabilita' in generale.**

Tutte le infrastrutture viarie dovranno fare riferimento a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada.

Le tipologie delle nuove strade e spazi di competenza ammessi, dovranno essere conformi, in relazione al loro specifico utilizzo, a quanto indicato nell'"abaco tipologico della viabilità in generale" allegato al presente regolamento, intendendo le dimensioni riportate come valori minimi; salvo diverse prescrizioni grafiche contenute negli elaborati di P.R.G..

### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **Articolo 47 - Interventi in zone di interesse ambientale, storico-monumentale, archeologico.**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico, il Sindaco puo' richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione, Provincia) per tutte le opere ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorche' non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche, ancorche' non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o meno, non e' ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, su gruppi arborei e vegetazione caratteristici e nella realizzazione di nuovi impianti.

#### **Articolo 48 - Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico.**

Qualsiasi ritrovamento di oggetti di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla competente Soprintendenza.

I lavori e gli interventi in caso di rinvenimenti devono essere contestualmente sospesi, per un periodo di almeno trenta (30) giorni; trascorso tale tempo nel silenzio delle autorità alle quali e' stata fatta denuncia del ritrovamento i lavori possono essere ripresi.

Trovano comunque applicazione le vigenti disposizioni di legge per la tutela delle cose di interesse storico-artistico e archeologico.

**Articolo 49 - Numeri civici.**

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato. Il Comune si riserva la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la relativa segnaletica.

#### **TITOLO IV**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE PARTI INTERNE DEI FABBRICATI**

#### **Articolo 50 - Definizioni di particolari elementi architettonici.**

Per una esaustiva definizione delle particolarità edilizio-architettoniche quali il cortile, il lastrico solare, il cavedio, la chiostrina, il portico, il porticato, la loggia e il balcone, si rimanda al successivo articolo 96 del presente Regolamento.

#### **Articolo 51 - Cortili interni, lastrici solari, cavedi o chiostrine.**

I cortili interni devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano, anche qualora siano delimitati da tre sole pareti.

La costruzione di cavedi, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di bagni, wc, scale e corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sui cavedi. I cavedi devono avere una superficie non inferiore al 10% della somma delle pareti che li circondano e lati non inferiori a ml. 3,00. I cortili interni e i cavedi devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno. Nei cavedi non e' ammessa alcuna sporgenza.

Cortili interni e cavedi non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite opere per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Articolo 52 - Costruzioni accessorie.**

Sono da intendersi costruzioni accessorie tutti quei locali, anche interrati, così definiti dal DM 801/1977 o ad essi assimilabili. Le costruzioni accessorie devono fare preferibilmente parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composte con esso, sia nella forma che nel materiale.

E' consentita la costruzione di strutture accessorie o pertinenziali

separate dal fabbricato principale, purchè uniformi alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, nel limite massimo di 1 (uno) per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) pompeiane, pergolati e gazebi: non concorrono al computo della superficie coperta e del volume, gli elementi costitutivi delle travature superiori devono essere orizzontali e privi di elementi di copertura fissi, la distanza minima dalla strada dovrà essere di ml. 3,00 purchè non venga ridotta o compromessa la visibilità o in allineamento con il fabbricato esistente, la distanza dai confini dovrà essere di minimi ml. 1,50 salvo accordo scritto tra i confinanti, con firme autenticate. Le travature superiori non potranno sporgere dalla pilastratura portante più di 50 cm.;
- 2) prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie e arredo da giardino: superficie massima mq. 6,00, altezza massima ml. 2,20 (alla gronda), distanza dalla strada ml. 5,00, distanza dai confini secondo il Codice Civile salvo accordo scritto tra i confinanti, con firme autenticate.

Tali strutture accessorie o pertinenziali non sono computate ai fini volumetrici. Per esse è richiesta la sola presentazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto al precedente comma è da intendersi "lotto" la superficie pertinenziale di ciascuna unità edilizia di edifici unifamiliari, binati e a schiera, identificata al Catasto Terreni con proprio mappale. Nei lotti pertinenziali di edifici plurifamiliari (condomini) sono consentite le strutture accessorie di cui al precedente punto 1) per ciascuna unità immobiliare residenziale posta al piano terra, purchè abbia un'area pertinenziale di proprietà, nonché per gli alloggi siti al piano attico, fatte salve le attribuzioni di competenza della maggioranza condominiale; è consentita, inoltre, una sola struttura di cui al punto 2) per ciascun lotto pertinenziale di edificio plurifamiliare (condominio).

Con riferimento all'"Abaco tipologico degli elementi in oggetto al perimetro degli edifici ed all'interno delle aree private" allegato al presente regolamento, sono altresì definite costruzioni accessorie:

- a) tettoia a sbalzo, terrazza, balcone e balcone chiuso quegli elementi edilizi in oggetto che presentano una profondità massima di ml. 1.40;
- b) pompeiana quell'elemento edilizio, privo di copertura che presenta una profondità massima di ml. 2.50.

Per gli elementi edilizi di cui ai punti a) e b) è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari a ml. 1.50 minimo.

Gli elementi edilizi quali padiglioni da giardino, serre, gazebi e simili, sono ammessi, anche in forma isolata, anche all'interno di spazi sistemati a parco, giardino, orto o brolo purchè i materiali impiegati non siano diversi dal legno, ferro o vetro.

Le autorimesse ad esclusivo servizio residenziale, in riferimento alla loro specifica tipologia ed ubicazione, sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) all'interno di ogni nuovo edificio, nonché nei casi di ristrutturazione con cambio d'uso e/o con ricavo di più unità immobiliari residenziali, di demolizione e ricostruzione, di aumento di unità immobiliari, di ampliamenti superiori almeno al 50% della volumetria del fabbricato principale, devono essere obbligatoriamente previsti secondo le modalità espresse dalle Norme Tecniche di attuazione e per una superficie minima di mq 16.00 di superficie utile per alloggio così articolati:

- almeno un posto auto coperto di mq 12.50 di superficie minima per ogni unità abitativa;
- un locale magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa;

b) isolate ed all'interno del lotto di pertinenza alle seguenti condizioni:

- corpi di fabbrica di forma regolare, anche in muratura, con copertura a due falde e/o padiglione;
- corpi di fabbrica in aderenza interessanti due proprietà contigue con presentazione di progetto unitario;
- altezza massima ml. 3.00 al colmo e superficie coperta massima pari a 16.00 per ogni unità abitativa;
- nel caso di realizzazioni in zone territoriali omogenee A e negli ambiti caratterizzati da manufatti edilizi di valore storico testimoniale, caratteristiche formali e costruttive ai sensi dei precedenti articoli 29 e 30 del presente regolamento.

La realizzazione delle autorimesse è consentita anche in deroga all'eventuale indice di edificabilità esistente semprechè la situazione sia riferita alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

I locali interrati, da mettere in stretta relazione con il fabbricato principale del quale devono obbligatoriamente costituire accessorio, sono ammessi nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:

a) nelle zto di tipo A, B, C1, C2, E4, D ed F:

- superficie coperta massima pari a quella del sovrastante fabbricato (corpo chiuso) o a quella del fabbricato principale esistente all'interno del lotto di proprietà, più un aumento massimo pari al 100%;

b) nelle zto di tipo E1, E2 ed E3, con esclusione delle E1 di tutela paesaggistico ambientale e le E2 di pregio culturale:

• superficie coperta come alla lettera precedente con una percentuale di aumento massimo del 50%;

c) realizzazione a confine, fatti salvi i diritti dei terzi ed eventuali maggiori distanze previste dalla legislazione vigente.

Laddove non esistano corpi chiusi sovrastanti e/o adiacenti, l'estradosso del solaio dovrà essere impostato ad una profondità di almeno ml. 0.50 rispetto alla quota media del piano campagna prima della sua definitiva sistemazione al fine di poter essere ricoperto, nei casi specificatamente prescritti, da uno strato di terreno sistemato a giardino.

Le costruzioni interrate e/o seminterrate, con locali a qualsiasi uso destinati, possono essere oggetto di infiltrazioni o allagamenti imputabili a diversi fattori.

Il rilascio del titolo abilitativo o l'efficacia di altri titoli abilitativi previsti dalla normativa per la realizzazione di nuovi interrati o per la trasformazione di esistenti, sono subordinati alla produzione di una dichiarazione liberatoria con firma autenticata ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, con la quale il richiedente/segnalante rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento dei predetti locali interrati e/o seminterati. In ogni caso l'Amministrazione Comunale rimane indenne da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e nulla potrà essere fatto valere nei suoi confronti.

#### **Articolo 53 - Prescrizioni edilizie particolari.**

Ubicazione, dimensioni e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso in relazione alle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici e riservati alle attività collettive.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in deroga alle distanze dalle sedi stradali, secondo la procedura prevista dall'art. 74 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto riguarda la distanza dai confini saranno applicate le norme del Codice Civile.

#### **Articolo 54 - Eliminazione delle barriere architettoniche.**

Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, si richiamano le prescrizioni contenute nella Legge 9 gennaio 1989, n°13, nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 236/89 e dalla Legge 104/92, nella L.R. 30.04.1985 n°45 e L.R. 15.07.1986 n°32 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti ad uso collettivo a carattere pubblico e privato, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche favorendone così l'accessibilità e la fruibilità alle persone fisicamente impedite.

PARTE TERZA  
Norme  
igienico sanitario

## **TITOLO I**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

#### **Articolo 55 - Norme generali sull'ubicazione e orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali.**

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali piu' favorevoli e' opportuno che l'edificio abbia un determinato orientamento e che i locali siano disposti tenendo conto della destinazione d'uso.

Per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovra' tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.

Per particolari condizioni abitative e' consigliabile realizzare i fabbricati in modo da offrire la minor superficie possibile verso la sorgente del rumore dovuto alla captazione del traffico veicolare pesante.

Nell'impossibilita' di applicare quanto sopra esposto, vanno dovutamente presi in considerazione sia il criterio distributivo che quello costruttivo in una adeguata scelta di destinazione d'uso e di materiali costruttivi usati.

#### **Articolo 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo.**

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

In particolare e' vietato costruire su terreni soggetti ad allagamenti o ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosita' naturali e artificiali del terreno.

Le costruzioni sopra o in proximita' di terreni gia' adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o di altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorita' sanitarie locali e sulla base di quanto disposto dalla vigente legislazione.

#### **Articolo 57 - Protezione dall'umidità.**

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. I locali abitabili situati al piano terra, senza sottostanti corpi interrati e/o seminterrati, devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alla quota del terreno circostante o prevedere adeguati accorgimenti costruttivi al fine di evitare fenomeni di capillarità per l'umidità ascendente. I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato oppure su solaio con sottostante camera d'aria non inferiore a cm. 20 di spessore. Le murature esterne dell'edificio, relativamente alla parte abitabile o ad essa assimilata (uffici, etc.) devono garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici: a tal fine dovranno essere costituite da un paramento esterno, da una muratura di spessore minimo di cm. 26 e da un paramento interno. Eventuali deroghe potranno essere ammesse quando si dimostri la capacità della muratura proposta di garantire una idonea protezione dagli agenti atmosferici.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di adeguata intercapedine.

#### **Articolo 57bis - Prescrizioni particolari per le costruzioni interrate e/o seminterrate.**

In considerazione del significativo e progressivo innalzamento delle falde freatiche verificatosi negli ultimi anni, innalzamento che in alcune parti del territorio comunale è stato causa di allagamento dei piani interrati e/o seminterrati, si dispone quanto segue:

- i piani interrati e/o seminterrati dovranno essere costruiti con un "sistema scatolare", con platea e murature in c.a., idoneamente impermeabilizzate sui giunti e su tutte le superfici a contatto con il terreno, indipendentemente dal livello della falda freatica registrato nella zona oggetto di costruzione. Eventuali aperture quali rampe o bocche di lupo saranno previste esclusivamente a quote superiori a quelle del terreno circostante. Il progettista dovrà allegare alla domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo secondo la normativa vigente al momento, relazione sotto

- forma di dichiarazione che attesti l'adozione di misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei locali interrati e/o seminterrati, con allegato lo schema per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con particolare riferimento a quelle provenienti da eventuali rampe di accesso ai locali interrati e/o seminterrati. A fine lavori il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice dovranno depositare in Comune una dichiarazione congiunta attestante il rispetto delle misure previste in fase progettuale;
- è fatto divieto di scaricare in vasche con ispezione poste ai piani interrati e/o seminterrati, l'acqua raccolta dai pluviali e più in generale raccolta da superfici fuori terra;
  - I sistemi di scarico delle acque provenienti da rampe, bocche di lupo, o altre superfici poste al di sotto della quota del terreno, dovranno essere tali da non andare in crisi per effetto di un'eventuale innalzamento dell'acqua di falda;
  - si richiama espressamente quanto indicato all'ultimo capoverso del precedente articolo 52 - Costruzioni accessorie, circa l'obbligo di presentazione di dichiarazione liberatoria.

Con riferimento agli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 01/01/2014, qualora siano adottate misure atte alla difesa contro le infiltrazioni d'acqua, quali solette di fondazione o altre misure alternative, in deroga a quanto disposto dai successivi artt. 67 e 72, per i locali interrati adibiti ad usi accessori quali magazzini, ripostigli, depositi, ecc., pertinenziali a fabbricati a destinazione residenziale e/o produttivi, è consentita, previo parere ULSS, l'altezza minima interna utile di m. 2,20.

Per i soli garage è consentita l'altezza minima interna utile di m. 2,20, anche senza parere ULSS.

Con riferimento ai medesimi edifici, l'eventuale trasformazione d'uso dei locali interrati con ricavo di locali accessori quali lavanderie, taverne, cucinette e camere di cottura, servizi igienici e bagni è consentita solo previa adozione di misure atte alla difesa contro le infiltrazioni d'acqua; in tali casi dovrà essere prodotta una relazione a firma di tecnico abilitato, resa sotto forma di dichiarazione, che attesti l'adozione di misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei locali interrati e/o seminterrati, ovvero dichiarazione a firma di tecnico abilitato che attesti che l'edificio è dotato delle necessarie misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei predetti locali interrati e/o seminterrati.

Si richiama quanto disposto dai successivi articoli 66, 70 e 74 in materia di condotti fognari e prescrizioni per i locali interrati e/o seminterrati.

**Articolo 58 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie. Isolamento acustico.**

I requisiti dovranno essere conformi alle disposizioni in merito contenute nel presente Regolamento.

Attraverso una sufficiente coibentazione ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento. L'eventuale aumento di cubatura derivante dalla coibentazione di edifici esistenti nel caso di particolari situazioni adeguatamente motivate, non va computato ai fini del calcolo dell'indice di edificazione in quanto inteso come "volume tecnico", ai sensi della L.R. 21/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Particolari accorgimenti, adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili. Devono altresì essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori o altro che possano provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane in genere in ottemperanza a quanto disposto in merito dalla legge 26.10.1995 n° 447 sull'inquinamento acustico.

**Articolo 59 - Fumi, polveri ed esalazioni, inquinamento luminoso.**

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri esalazioni, ecc., di varia natura.

In generale, ogni punto di cottura deve essere munito di idonea canna aspirante con condotto che fuoriesca di almeno 1 ml. oltre il colmo del tetto dell'alloggio servito o degli alloggi circostanti a meno di 8 ml. Nel caso in cui non sia possibile soddisfare tale requisito, dovrà essere valutata altra ipotesi, avuto particolare riguardo alla direzione dei venti prevalenti.

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui quattro lati. Tutte le bocche dei camini, fatte salve le disposizioni di cui al punto 3.6.15 dell'art. 6 del D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970, devono

risultare più alte di almeno cm. 40 al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 ml..

In materia di inquinamento luminoso, nelle more del Piano Regionale di Prevenzione dall'Inquinamento Luminoso (P.R.P.I.L.), il Comune adotta e promuove la progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione pubblica e privata esterna in adeguamento in quanto previsto dalla L.R. 22/1997.

Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 203/1988.

Il responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 60 - Rifiuti solidi urbani.**

Il conferimento e la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà essere così garantita:

A-AREE RISERVATE ALLA N.U. (NETTEZZA URBANA)

Qualsiasi nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale, sportiva o qualsiasi strumento attuativo previsto, dovrà prevedere delle piazzole riservate ai R.S.U. (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla legge.

A-PIAZZOLE PER R.S.U E R.S.D.U.

1)Le piazzole dovranno:

- a) essere ricavate in fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- b) rispettare il Nuovo Codice della Strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione; ecc.)
- c) essere interne di norma almeno ml. 1,50 dalla pavimentazione stradale;
- d) essere ubicate presso ciascuna area residenziale e di attività industriali, artigianali, commerciali, agricole e di servizi.
- e) ottemperare alle prescrizioni della legge 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- f) avere in prossimità una caditoia sifonata collegata alle fognature acque nere per il lavaggio della piazzola.

## 2-DIMENSIONI:

Le piazzole dovranno avere un'area utile, pavimentata e ben delimitata di almeno 7,5 mq per:

- a) ogni 30 abitanti, per le zone residenziali;
- b) ogni attività di somministrazione alimenti e bevande, alberghi, pubblici esercizi ed attività di uso collettivo e commerciale;
- c) ogni 3.000 mq di supe ad uffici, magazzini, autorimesse, autostazioni, distributori di carburante e le relative aree scoperte non costituenti pertinenza od accessorio ove possono prodursi rifiuti.

## 3-DISTANZE E LIMITI DI SUPERFICIE DELLA PIAZZOLA:

Le piazzole dovranno essere distribuite nelle aree di nuova urbanizzazione e non superare:

- a) 300 metri di distanza tra di loro;
- b) nel caso di vicoli ciechi ove non siano previsti spazi e rotatorie con diametro di volta inferiore a 20 m. la piazzola dovrà essere prevista sulla strada principale e non superare i 200 ml. Di distanza massima dalle abitazioni servite.
- c) 30 mq di superficie.

Compostaggio domestico:

Ubicazione:

- distanza dai confini: dc min 1,5 ml. con un minimo di ml. 5,00 dalle abitazioni

Caratteristiche: mediante appositi contenitori che accelerino il processo, evitino la fermentazione ed il formarsi di cattivi odori ed impediscano l'accesso agli animali.

## B)PIAZZOLE PER R.S.A.U.

### 1)UBICAZIONE, CARATTERISTICHE E DIMENSIONI:

Le piazzole dovranno essere previste all'interno di ciascuna attività industriale, artigianale, agricola, commerciale e di servizi. Le piazzole devono essere ben pavimentate e delimitate, ricavate in aree che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti. Dovranno avere una superficie minima di 30 mq e comunque sufficiente al conferimento degli R.S.A. dell'attività che è ospitata.

## C)PIAZZOLE PER R.D. (raccolte differenziate)

### 1)UBICAZIONE, CARATTERISTICHE E DIMENSIONI:

Le piazzole per R.D. dovranno essere previste nelle zone residenziali, centri urbani e centri di attività commerciali e dovranno rispondere ai punti a) b) c) e) ed f) delle piazzole per

R.S.U.; dovranno avere un'area utile, pavimentata e ben delimitata di almeno 20 mq ogni 200 abitanti. Ciascuna attività commerciale e negozi in genere ( magazzini di deposito e custodia, parrucchieri, barbieri, lavanderie, tintorie, esercizi affini, banchi di vendita all'aperto compresi i mercati, farmacie, supermercati, ristorazioni e simili) saranno conteggiati ciascuno per almeno 15 abitanti equivalenti; ciascuna piazzola non dovrà superare i 30 mq di superficie.

Il loro usuale spazio di ubicazione, sia su spazi pubblici o di uso pubblico che privati, dovrà essere perimetrato su tre lati con formazione di quinta arborea e/o arbustiva di adeguate dimensioni.

## **TITOLO II**

### **FOGNATURE**

#### **Articolo 61 - Fognature private.**

Si richiama il rispetto della normativa fissata dalla Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché della normativa regionale e comunale vigente in materia.

Le reti di fognature delle lottizzazioni e dei nuovi insediamenti devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Non è ammesso, in nessun caso, l'inserimento di acque usate nella rete delle acque meteoriche.

#### **Articolo 62 - Condotti e bacini a cielo aperto.**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, salvo i casi previsti da norme e regolamenti vigenti in materia.

#### **Articolo 63 - Condotti chiusi.**

Le acque usate dovranno essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente diluizione.

#### **Articolo 64 - Depurazione degli scarichi.**

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorita' competente in materia di igiene. In particolare dovrà essere incentivato, compatibilmente con la natura dei terreni e con la disponibilità di aree, il trattamento di fitodepurazione.

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

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

#### **Articolo 65 - Allacciamenti alla rete fognaria.**

Gli allacciamenti alla rete fognaria comunale da parte dei privati, per le fognature per acque usate e per quelle meteoriche, sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti da utilizzare.

#### **Articolo 66 - Prescrizioni particolari.**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le vasche di raccolta dei liquami di tipo civile e gli impianti di sollevamento dovranno essere ubicati esternamente al perimetro dell'abitazione, con l'eccezione delle zone adibite a rampe di accesso, bocche di lupo, ed altri vani accessori isolati, ecc.. Fanno eccezione

gli interventi restauro e di ristrutturazione di edifici esistenti, quando sia dimostrata l'impossibilità di ubicazione esterna all'abitazione.

Si richiama quanto disposto ai precedenti articoli 40 e 57bis.

### TITOLO III

#### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### **Articolo 67 - Classificazione dei locali a destinazione residenziale e parametri abitativi.**

Sono considerati locali abitabili o locali di abitazione permanente, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali adibiti ad abitazione privata nei quali la permanenza di una o piu' persone non abbia carattere di saltuarieta'.

I locali abitabili vengono cosi' classificati:

A) soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, studi e cucine con superficie di pavimento non inferiore a mq. 9,00, in edifici di abitazione individuale e collettiva;

Sono considerati locali non abitabili quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli a servizio delle abitazioni, destinati a ben definibili destinazioni. In particolare:

B1) servizi igienici, bagni;

B2) scale che collegano piu' di due piani, corridoi e disimpegni, magazzini e ripostigli in genere, garages, salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderie private, stenditoi e legnaie, taverne, cucinette e camere di cottura;

B3) disimpegni inferiori a mq. 9,00, ripostigli, magazzini, armadi a muro e simili inferiori a mq. 5,00, con scale colleganti solo due piani, saletta macchine con funzionamento automatico salvo le particolari norme stabilite dagli enti preposti alla sorveglianza e gestione degli impianti stessi.

B4) locali definiti praticabili.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Sanitario e in analogia a quanto espresso in merito dall'articolo 2 del D.M. 801/77.

L'altezza minima interna utile, viene calcolata da pavimento finito a soffitto finito, (intradosso del solaio senza considerare eventuali travature a vista) ovvero al controsoffitto se questo e' del tipo cieco (un controsoffitto del tipo traforato o che comunque consente la circolazione dell'aria non riduce l'altezza minima), dei locali abitabili e' fissata in ml. 2,70.

Per i locali non abitabili l'altezza minima interna utili è fissata in ml. 2.40 per i locali di tipo B1, B2, e B3 e in ml. 2.00 per i locali di tipo B4. Per locali particolari (soppalchi, sottotetti, mansarde, ecc.) valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 68 del presente regolamento.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitativa non inferiore a mq. 14,00 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

Ferma restando l'altezza minima interna di ml. 2,70 l'alloggio monostanza deve avere una superficie di pavimento, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e a mq. 50,00 se per due persone. Oltre alla porta d'ingresso, l'appartamento monostanza, deve essere sempre provvisto di una finestra apribile all'esterno.

I locali accessori di categoria B1) non possono avere accesso da locali di categoria A) se non attraverso disimpegno, salvo il caso di alloggio monostanza o di unita' edilizie con piu' servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da disimpegno. E' in ogni caso vietato l'accesso diretto dalla cucina e dalla sala da pranzo.

Ogni appartamento o monocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno mq. 9,00 di superficie adibito a cucina. Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno/pranzo di superficie di almeno mq. 14. La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,40, con finestra apribile non inferiore a mq. 1 e con bocchetta per ventilazione esterna regolabile indipendente dalla finestra.

Sono consentite, inoltre, cucine in nicchia prive di finestre, se ampiamente aperte su locali di soggiorno/pranzo con superficie di almeno mq. 14, e la nicchia sia dotata oltre che di canna fumaria, di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione libera. Nel caso di cucine in nicchia, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno

essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, rivestite con materiale impermeabile e facilmente lavabile per una altezza minima di ml. 2.

Ogni unita' edilizia di abitazione, appartamento o monostanza, deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di water, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia. Il servizio igienico deve avere superficie del pavimento non inferiore a mq. 4,50 ed una finestra che misuri almeno mq. 1 di luce libera, apribile. Sono ammesse dimensioni inferiori e senza la finestra purché con:

- a) superficie del pavimento non inferiore a mq. 1,20;
- b) lato minore non inferiore a ml. 0,90;
- c) impianto di aspirazione forzata con le caratteristiche di cui al Regolamento d'Igiene Comunale;
- d) esistenza nell'alloggio di almeno un'altro servizio igienico con dimensioni della superficie del pavimento e della finestra, regolamentari.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Le aperture di illuminazione e ventilazione dei servizi igienici debbono comunicare direttamente ed esclusivamete con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni.

Anche l'antiservizio, quando necessario, deve essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali, anche indirette tramite finestra della stanza da bagno.

Per ciascun locale d'abitazione di cat. A l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestra apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie utile del pavimento.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un ricambio minimo del locale di 5 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 20 volume/ora se in aspirazione forzata.

Nei corridoi e disimpiegni che abbiano lunghezza superiore a ml. 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante un superficie finestrata apribile di adeguate

dimensioni.

Tutti i servizi igienici debbono avere pavimenti e le pareti, fino ad una altezza di ml. 2,00, rivestite con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Deroghe ai parametri abitativi di cui al presente articolo possono essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentito il parere del Medico di Igiene Pubblica del Distretto Socio-Sanitario, in caso di restauro, ristrutturazione e/o di cambio di destinazione d'uso dei locali di edifici esistenti alla data di approvazione della variante generale al P.R.G..

Per questi edifici e' consentito:

- a) il mantenimento dell'altezza esistente purchè non inferiore a ml 2.40 per i locali abitabili, a ml. 2,00 per i locali accessori, ed a ml. 2,60 per i locali commerciali e ad uso collettivo. Non e' comunque consentito abbassare a tali altezze locali esistenti caratterizzati da altezze superiori, se non per comprovate ragioni di adeguamento delle strutture a criteri di isolamento acustico e termico;
- b) il rapporto minimo di illuminazione/areazione pari a 1/10 della superficie di pavimento, purchè integrato da idonei sistemi di trattamento dell'aria, che consentano almeno 5 ricambi/ora.

#### **Articolo 68 - Soppalchi, sottotetti e mansarde residenziali.**

Nei locali di abitazione, gli impalcati a mezz'aria sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- a) il locale abbia una altezza minima di ml. 4,60;
- b) risulti libera per la parte del locale a tutta altezza una cubatura di almeno mc. 40,00;
- c) la proiezione orizzontale del soppalco non superi i 1/3 della superficie del locale;
- d) l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2,20, sia a livello sottostante che sovrastante;
- e) la superficie aeroilluminante sia pari almeno alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero ed alle superfici superiore ed inferiore del soppalco; almeno il 20% della superficie illuminante complessiva deve essere in diretta comunicazione con il soppalco.

I sottotetti e le mansarde per essere considerati abitabili devono rispettare le seguenti prescrizioni e parametri:

- a) altezza media utile pari a ml. 2.70 con un minimo di ml. 1.80. E' ammessa un'altezza media utile di ml. 2.20 con un minimo di ml. 1,80 per i locali esistenti e per i nuovi interventi (compresi i cambi di

destinazione d'uso) per i quali sono espressamente indicati nello strumento urbanistico le modalità di intervento con la definizione dei gradi di intervento 1, 2, 3 e 4;

- b) la superficie finestrata sia pari ad almeno 1/10 della superficie utile di pavimento.

I sottotetti e le mansarde sono definiti praticabili (vani accessori) nel caso presentino un'altezza media utile di ml. 2.00.

**Articolo 69 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti, corridoi e ballatoi residenziali.**

Tutte le scale principali dei fabbricati di uso comune o di uso pubblico debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20.

I gradini devono essere caratterizzati da un rapporto alzata-pedata corretto e tale che la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata sia compresa tra 62 e 64 cm. con la pedata minima di cm. 30.

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

Per le scale che servono fabbricati di non piu' di quattro piani abitabili, e' ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala. Possono essere illuminati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o piu' piani abitabili, oltre l'eventuale piano interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere poste in essere tutte le cautele atte ad evitare disturbo e disagio prodotti dall'impianto.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. Si richiamano in particolare le prescrizioni contenute nella Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,20 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

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

- a) risultino adeguatamente garantite le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non d'uso pubblico devono avere, secondo quanto stabilito dalla L. 09.01.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, larghezza minima di almeno ml. 0,80 e rispettare il rapporto alzata-pedata di cui al presente articolo, con pedata minima di cm. 25.

I percorsi pedonali esterni (ballatoi aperti), dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,00.

I corridoi o i percorsi interni dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,00 e potranno essere illuminati artificialmente.

#### **Articolo 70 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati residenziali.**

I locali situati al piano terra e destinati ad abitazione devono essere cantinati o muniti di vespaio (ai sensi del precedente articolo 57).

I locali scantinati non possono essere adibiti ad abitazione, ma solo a servizi intesi come accessori facenti parte dell'abitazione purché siano rispettati i successivi punti a), b), c), d).

L'uso dei sotterranei per l'esercizio di magazzini di vendita e simili ed autorimesse e' subordinato alle seguenti condizioni:

- a) il piano di calpestio deve essere ad una quota superiore al livello massimo delle acque del sottosuolo, salvo accorgimenti opportunamente documentati, di almeno ml. 1,00; in caso contrario devono essere assicurati tutti quegli accorgimenti tecnici atti ad evitare l'insalubrità nei locali.
- b) lo scarico delle acque deve avvenire in modo che non si verificino rigurgiti;
- c) deve essere in ogni caso rispettata l'altezza minima;
- d) il pavimento e le murature devono rispettare quanto indicato nel

precedente articolo 57;

e) la superficie netta di illuminazione diretta dall'esterno deve rispettare quanto prescritto dalle Circolari Regionali 35/87-38/87 e 13/97 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 71 - Classificazione dei locali adibiti ad attivita' lavorative in genere.**

I locali adibiti ad attivita' lavorative in genere sono cosi' classificati:

C1) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:

- laboratori e locali adibiti ad attivita' lavorative
- negozi, pubblici esercizi, refettori
- palestre private;

C2) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private di cui al precedente art. 70, quali:

- uffici e studi privati, ambulatori e camere di medicazione
- sale di lettura
- scuole private
- camere da letto per alberghi e similari;

C3) locali nei quali la presenza delle persone e' limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:

- servizi igienici, docce e spogliatoi
- ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.

I locali non espressamente indicati vengono classificati per analogia, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia e del Medico di Igiene Pubblica del Distretto Socio-Sanitario.

Sono in ogni caso fatte salve anche per i successivi articoli 72, 73, 74, 75, 76, 78, le disposizioni di cui al D.P.R. 303/56 e alle Circolare Regionale 35/87-38/87 e 13/97 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 72 - Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali produttivi.**

L'altezza minima dei locali e' cosi' stabilita:

- per i locali di categoria C1, altezza minima ml. 3,00;
- per i locali di categoria C2, altezza minima ml. 2,70;
- per i locali di categoria C3, altezza minima ml. 2,40;

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia e l'Autorità Sanitaria previo parere formale del Servizio Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., concede deroghe per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Non è ammessa comunque deroga per locali, già destinati ad attività lavorative, di categoria C1 che abbiano altezza inferiore a ml. 2,70. Per i locali di categoria C2 la deroga è ammessa nei casi in cui l'altezza non sia inferiore a ml. 2,50. Per gli interventi (compresi i cambi di destinazione d'uso) nei soli edifici per i quali sono espressamente indicate nello strumento urbanistico e modalità d'intervento con la definizione dei gradi di intervento 1, 2, 3, 4 è consentito il mantenimento dell'altezza esistente purchè non inferiore a ml. 2.40; non è comunque consentito abbassare a tale altezza i locali esistenti caratterizzati da altezze superiori.

La superficie minima dei locali è così stabilita:

- a) locali di categoria C1 e C2, salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa, superficie minima mq. 9,00
- b) spogliatoi: superficie minima mq. 1,20 per addetto con una superficie utile minima di mq. 6,00
- c) servizi igienici: superficie minima mq. 2,00
- d) docce: superficie minima mq. 1,00.

I locali di categoria C1 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie del locale, quelli di categoria C2 e C3 pari ad almeno 1/30 così come i magazzini e i reparti. Nei locali di categoria C1 e C2 almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete.

### **Articolo 73 - Numero e caratteristiche dei servizi igienico-assistenziali produttivi.**

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico con le caratteristiche di seguito indicate:

- a) i grandi magazzini ed i supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti.
- b) deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti; devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:
  - gabinetto con turca con acqua corrente;

-antigabinetto con lavandino con acqua potabile.

Devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a due metri di altezza in materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno di almeno mq. 0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa e' ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.

I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) dovra' essere assicurato un lavandino, almeno una doccia ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

#### **Articolo 74 - Locali interrati e seminterrati produttivi.**

I locali classificati di categoria C1 e C2 possono essere eccezionalmente ubicati al piano interrato o seminterrato, fermi restando i requisiti di altezza minima e quanto previsto dalla Circolare Regionale n° 13/97 e successive modifiche ed integrazioni. In tali locali non sono ammesse attivita' o depositi che comportino pericolo di esplosioni, incendio, sviluppo di emanazioni nocive e di elevate temperature.

Dovranno inoltre essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) i locali interrati e seminterrati devono essere dotati di porte con il senso di apertura verso l'esterno o in luogo direttamente comunicante con l'esterno;
- b) i locali frequentati dal pubblico e dal personale devono essere dotati di soddisfacente illuminazione ausiliaria;
- c) l'uscita sara' indicata con segnale luminoso ben evidente;
- d) il pavimento dovra' essere a superficie unita ed impermeabile ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidita' del suolo;
- e) i locali interrati e seminterrati dovranno essere adeguatamente areati naturalmente o artificialmente a seconda delle attivita' specifiche svolte.

#### **Articolo 75 - Soppalchi su fabbricati produttivi.**

I soppalchi, cioè i dimezzamenti dei piani, non sono considerati come piani distinti. Sono ammessi soltanto:

- a) se costruiti in ferro o in muratura;
- b) se tali da garantire nella parte sottostante e sovrastante, quando adibiti a luoghi di lavoro, la rispondenza delle caratteristiche previste per gli ambienti di lavoro di cui al vigente regolamento comunale d'igiene.

I soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e le protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 76. Sui soppalchi dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (kg/mq ...) non superabile desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un Tecnico abilitato.

#### **Articolo 76 - Scale, parapetti e uscite, corridoi e ballatoi, su fabbricati produttivi.**

Le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzate in conformita' all'art. 16 del D.P.R. 547/55 e relativi parapetti all'art. 26 dello stesso D.P.R.

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Sono vietate le scale a chiocciola ad esclusione di quelle utilizzate per l'accesso ai vani accessori che comunque dovranno avere una pedata minima di cm. 25 e un rapporto pedata/alzata corretto (cm. 62 < 2a+p < 64 cm.). La pavimentazione delle scale deve essere antidrucciolevole.

Le uscite dai locali di lavoro devono essere realizzate in conformita' alle misure di sicurezza previste dagli artt. 13 e 14 del D.P.R. 547/55.

Nei locali soggetti a prevenzione incendi (D.P.R. 577/82) le porte di sicurezza devono essere sempre in numero superiore a 1 e in posizione contrapposta; in ogni caso deve essere assicurato quanto previsto dall'art. 34 lettera d) del D.P.R. 547/55. Ove sia richiesto dalla normativa vigente, rispetto al quantitativo e al tipo di sostanza e alle caratteristiche delle lavorazioni, deve essere prodotto esplicito parere del Comando dei Vigili del Fuoco.

I percorsi pedonali esterni (ballatoi aperti) devono avere una larghezza minima di ml. 1.00, mentre per quelli interni dovrà essere assicurata una

larghezza minima di ml. 2.10 ed una lunghezza continua massima di ml. 30.00. L'altezza minima è fissata in ml. 2.40.

#### **TITOLO IV**

##### **COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### **Articolo 77 - Edifici e locali ad uso collettivo.**

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui ai precedenti articoli per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,20;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

#### **Articolo 78 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse.**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e

per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti. Si devono tener presente in particolare le disposizioni contenute nelle disposizioni legislative vigenti e quanto stabilito in materia dai precedenti articoli .

#### **Articolo 79 - Impianti al servizio dell'agricoltura.**

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato ad uso residenziale altri nuovi locali destinati a stalla ovvero ricovero animali, fienile, granaio o deposito di altri materiali soggetti a fermentazione, fatto salvo quanto disposto in merito del precedente articolo 30.

A tale proposito, particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione in genere dei manufatti, in relazione, oltre al paesaggio, anche all'andamento dei venti dominanti ed all'igiene del suolo e delle persone.

I ricoveri per animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie di pavimento; devono essere inoltre ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni o impianti di depurazione. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico industriali devono uniformarsi a quanto prescritto dalla D.G.R. 22/12/1989 n° 7949, in ottemperanza a quanto stabilito dal 5° comma della L.R. 05/03/1985, n° 24 relativamente a distanze minime dai limiti di proprietà, distanze minime dalle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C e F (così come definite dal DM 02/04/1968 n° 1444) distanze minime da residenze civili sparse e concentrate, così come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere quotidianamente allontanati e portati alle apposite concimaie. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia completamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinati ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque nere valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 61 e seguenti.

Il Responsabile del Servizio, sentito il Medico di Igiene Pubblica del Distretto Socio-Sanitario, puo' ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrita' accertate, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai o simili o ad imperfetto funzionamento ed inosservanza delle disposizioni di legge vigenti.

PARTE QUARTA  
Stabilità e  
sicurezza delle costruzioni e requisiti tecnologici

## **TITOLO I**

### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **Articolo 80 - Stabilita' delle costruzioni.**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformita' alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilita' di ogni sua parte. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, devono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura raggiunge valori che possano costituire danno per le costruzioni.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Si applicano le disposizioni della Legge 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Per ogni intervento edilizio comunque dovrà essere assicurata la compatibilità della proposta progettuale con il tipo di terreno.

#### **Articolo 81 - Manutenzione, restauro e provvedimenti per costruzioni pericolanti.**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente e salvaguardare così la pubblica incolumita'.

In caso di inerzia da parte dei privati il Responsabile del Servizio puo', previa notifica agli interessati degli interventi da compiere, riservarsi l'intervento sostitutivo con rivalsa della spesa sostenuta. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumita', il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

## **TITOLO II**

### **PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

#### **Articolo 82 - Disposizioni di carattere generale.**

Tutti coloro che richiedano il rilascio di concessione edilizia e/o autorizzazione ad eseguire opere di edilizia o che comunque installino impianti anche in assenza di opere edili, sono tenuti al rispetto delle norme che disciplinano la prevenzione incendi e di tutte le altre disposizioni in merito con particolare riferimento al D.M. 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni, contenute nel presente titolo.

### **TITOLO III**

#### **RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

##### **Articolo 83 - Ambito di applicazione e norme generali sul risparmio energetico.**

Il presente articolo si riferisce al contenimento del consumo energetico relativamente a:

- a) nuove costruzioni di edifici, di uso pubblico e privato, in cui sia prevista l'installazione di impianti per usi termici, qualunque ne sia la loro destinazione d'uso. Qualora si tratti di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle prescrizioni del presente articolo e' graduata in relazione al tipo di intervento secondo la tipologia individuata dall'articolo 31 della Legge 457/78;
- b) installazione, esercizio e manutenzione di impianti destinati ad usi termici.

Dovra', in ogni caso, essere garantita la rispondenza a quanto prescritto dalla Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento alla seguente classificazione:

- a) per gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, in applicazione della L. 09.01.1991 n° 10;
- b) per tutti gli edifici adibiti ad attivita' industriale ed artigianale e assimilabili.

In particolare l'edificazione potra' essere autorizzata solo se le caratteristiche di isolamento termico rispetteranno i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad integrazione del progetto edilizio e secondo le modalita' di cui all'articolo 23 del presente regolamento, regolare documentazione sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unita' abitativa, compatibilmente con la realizzabilita' tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima dovra' essere di 5 kW.

#### **TITOLO IV**

##### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 84 - Prescrizioni di sicurezza e di salute per i cantieri.**

##### **A)PRESCRIZIONI GENERALI**

I luoghi di lavoro al servizio dei cantieri edili devono rispondere alle norme di cui al Titolo II del D.L. n.626/1994.

##### **B)PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

I posti di lavoro al servizio dei cantieri edili devono soddisfare alle disposizioni previste dalla legislazione vigente e a quelle indicate nelle Sezioni I e II del D.L. 494/1996.

#### **Articolo 85 - Opere provvisionali, scavi e demolizioni, movimento ed accumulo dei materiali.**

La messa in opera di opere provvisionali, nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), deve osservare tutte quelle cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml, 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe,

scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilita' e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il punto piu' basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 in corrispondenza delle zone carrabili e non meno di ml. 2,20 in corrispondenza di quelle pedonali, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del Servizio ha comunque la facolta' di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

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

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

Devono comunque essere osservate le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e particolare cura deve essere posta nell'evitare la formazione di polvere.

Nei luoghi aperti al pubblico e' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni, salvo casi di assoluta necessita'. Nel qual caso il Responsabile del Servizio autorizza le operazioni dettando norme e cautele che salvaguardino la pubblica incolumita'.

#### **Articolo 86 - Impiego di mezzi d'opera.**

I mezzi d'opera quali gru, ponti mobili, apparecchi di sollevamento in genere, ecc., impiegati nell'esecuzione di lavori di costruzione, devono rispettare norme e prescrizioni vigenti in merito.

PARTE QUINTA  
Definizioni  
urbanistico - edilizie

## **TITOLO I**

### **PARAMETRI URBANISTICI, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI**

#### **Articolo 87 - Indici urbanistici.**

Si definiscono i seguenti indici urbanistici:

- a) Indice di edificabilità territoriale (It): rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale.  
Il rapporto si esprime in mc/mq e si utilizza in sede di strumento urbanistico attuativo (SUA).
- b) Indice di edificabilità fondiaria (If): rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria.  
Il rapporto si esprime in mc/mq.
- c) Rapporto di copertura fondiario (Cf): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto si esprime in mq/mq.

Lo sfruttamento degli indici è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, ai sensi della legislazione vigente in merito, ed in particolare a quanto stabilito all'art. 23 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 88 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici.**

Si definiscono i seguenti elementi geometrici:

- a) Superficie territoriale (St): area di intervento unitario, pubblico e/o privato, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.  
E' misurata in proiezione orizzontale al netto delle zone destinate alla viabilità dal Piano Regolatore Generale ed al lordo di strade eventualmente esistenti o da prevedere internamente all'area.
- b) Superficie fondiaria (Sf): area a destinazione omogenea di zona, misurata in proiezione orizzontale e al netto degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti.
- c) Lotto minimo (Lm): minima unità di intervento in cui può essere suddivisa la superficie fondiaria.

d) Superficie coperta (Sc): superficie proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate emergenti e dotate di copertura ad una quota maggiore di m 0.50 misurata dal piano campagna al punto più alto dell'estradosso.

Sono esclusi dal computo della Sc:

- . gli aggetti con sbalzo non superiore a ml. 1.40; per sbalzi superiori dovrà essere computata solo la parte eccedente;
- . le scale aperte;
- . le logge rientranti fino a ml. 1.40;
- . le strutture di cui all'art. 52 - commi 2 e 3 - prive di allacciamento ai pubblici servizi.

e) Superficie di pavimento (Sp): la superficie di pavimento dell'edificio misurata al netto di elementi quali murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

f) Volume edificabile (V): volume che puo' essere realizzato su un terreno edificabile, calcolato in base all'indice di edificabilità ammesso.

Corrisponde al volume del solido emergente dal terreno (Sc x H) con esclusione di:

- logge rientranti non piu' di ml. 1.40;
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i locali senza sovrastanti corpi chiusi il cui estradosso sia situato ad una quota inferiore a ml. 0.50 rispetto alla quota media del terreno;
- i sottotetti non praticabili a condizione che le falde di copertura siano impostate a non più di 50 cm. rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile, non siano accessibili, ovvero siano accessibili solo attraverso botola con collegamento mobile (es.: scala retrattile), risultando esclusa ogni forma di collegamento con strutture fisse;
- le strutture di cui all'art. 52 - commi 2 e 3 - prive di allacciamento ai pubblici servizi;
- i porticati degli edifici realizzati ai sensi del precedente articolo 30, purchè aperti almeno su un lato e realizzanti una volumetria massima non superiore al 15% di quella totale del fabbricato con esclusione dal conteggio della volumetria afferente al portico stesso;
- i porticati privati, purchè aperti su tre lati e realizzanti una volumetria massima non superiore al 15% di quella totale del fabbricato con esclusione dal conteggio della volumetria

affidente al portico stesso;

- la eventuale sopraelevazione di piani terra ai sensi del precedente articolo 57;
- i volumi tecnici, così come definiti al successivo articolo 90;
- le costruzioni accessorie, di cui al precedente articolo 52, quali:
  - a) tettoie a sbalzo, terrazze, balconi, balconi chiusi fino ad una profondità di ml. 1.40;
  - b) pompeiane fino ad una profondità di ml. 2.50;
  - c) padiglioni serre gazebo purchè aperti da quattro lati e privi di copertura;
  - d) le autorimesse isolate ad esclusivo servizio residenziale, per un massimo di cubatura pari a 25 mc. per unità edilizia;
- gli accorgimenti costruttivi al fine della coibentazione degli edifici (contenimento del consumo energetico) di cui al 2° comma del precedente articolo 58.

In ogni caso, per le quote superiori a quelle riportate alle precedenti lettere, il volume va conteggiato solo sulla parte eccedente stessa.

g) Altezza del fabbricato (H); differenza tra la quota del piano medio del terreno originario e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada, intesa come spazio pubblico su cui si prospetta, siano orizzontali alla medesima quota.

Qualora il terreno originario sia a quota inferiore alla quota della strada la definizione dell'altezza deve far riferimento a quanto riportato nell'"Abaco della definizione delle altezze dei fabbricati" e in particolare, per le sole zone territoriali omogenee di tipo C2 di nuova formazione, è consentito, per scopi igienico sanitari, riferire il piano medio del terreno originario alla quota strada.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Ai fini del calcolo dell'altezza, per i fabbricati residenziali, si adotta uno spessore di solaio convenzionale pari a 30 cm.

h) Distanza tra i fabbricati (Df): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte. In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ricostruzioni (diverse dalla ristrutturazione con fedele ricostruzione), ampliamenti e sopraelevazioni sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse

prescrizioni date dagli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche. L"abaco delle distanze fabbricati residenziali" allegato al presente regolamento, è norma quadro per le eventuali previsioni puntuali presenti nelle tavole grafiche di P.R.G..

La distanza tra pareti finestrate (si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono "vedute" ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile con ciò escludendo le "luci") e pareti di edifici antistanti, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti con un minimo di ml.10,00 (dieci); in ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5,00 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate (si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle "vedute" esistenti, tale distanza deve essere verificata in ogni direzione dai bordi esterni della "veduta" verso il basso, verso l'alto e lateralmente) di edifici contrapposti.

Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora tali rientranze non superino ml.3,00 (tre). Il distacco non può comunque essere inferiore alla misura della rientranza.

E' ammesso lo sfalsamento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti degli edifici antistanti.

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e sia intervenuto l'espresso accordo tra le parti sottoscritto su copia del progetto, ovvero acquisito ai sensi dell'art. 875 del Codice Civile; l'accordo deve in ogni caso essere regolarizzato con atto notarile. Non necessita l'accordo qualora preesista parete a confine non finestrata.

In tutte le zone, ove cortili e cavedi siano ammessi, devono essere rispettate le seguenti distanze tra pareti opposte:

- ❖ cortili: minima ml. 10,00
- ❖ cavedi: minima ml. 3,00

i)Distanza dai confini di proprietà (Dc): distanza radiale minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta e i confini di proprietà'. (riferimento all'"Abaco delle distanze" allegato al presente regolamento).

l)Distanza dai confini di zona (Dz): distanza radiale minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai limiti di zona così come definiti dalla cartografia dello strumento urbanistico generale vigente.

Ai fini della determinazione delle distanze, i confini di zona sono assimilabili ai confini di proprietà, salvo il caso di confine tra:

-zona edificabile e sottozona di tipo E4/sottozona agricola di tipo E1, E2, E3

-zona edificabile/zona edificabile, ricadenti all'interno di una unica proprietà.

m)Distanza dalle strade (Ds): distanza radiale minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, da intendersi come la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scarpate, fossi, ecc.) esistenti e/o previste siano esse di proprietà pubblica e/o privata, con esclusione delle aree destinate alla sosta ed al parcheggio degli automezzi in genere.

#### **Articolo 89 - Superficie fondiaria corrispondente.**

All'entrata in vigore del Piano Regolatore ogni volume edilizio, esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su area scoperta di proprietà della ditta interessata dal fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino al raggiungere il valore degli indici indicati all'articolo precedente. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può essere inferiore a quella prevista dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al precedente articolo 13. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore

Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilit  ai fini edificatori. A tale scopo, nei relativi atti di compravendita, deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

#### **Articolo 90 - Definizioni urbanistico-edilizie.**

Si definiscono i seguenti elementi edilizio urbanistici:

Volumi tecnici: volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, tele visivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalit  degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 2474/73).

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione e il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validit  estetica dell'insieme architettonico.

Numero dei piani: numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano adibito ad attico o mansarda; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unita' abitativa. Non rientrano nel conteggio del numero di piani i locali seminterrati e/o interrati.

Destinazione d'uso: principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformit  alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento della destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza ( magazzini, autorimesse, ecc. ), poich  queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento di destinazione d'uso se il

volume in oggetto e' nettamente separato dall'abitazione e il suo uso puo' non essere legato alla stessa.

Vano: spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, in legno, in vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio parte integrante del l'altro.

Vano accessorio: vano compreso nelle abitazioni, destinato ai servizi, ai disimpegni, nonche' le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: tutti i vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

Vano convenzionale: unita' di misura così come definita dall'Ufficio Tecnico Erariale Provinciale.

#### Elementi architettonici particolari:

- a) portico: costruzione coperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, spesso con valore decorativo ed a carattere monumentale. Nel caso di costruzioni rurali è da intendersi locale aperto con tettoia, destinato a deposito di veicoli e/o attrezzi;
- b) porticato: portico lungo e spazioso, spesso esteso all'intero perimetro del fabbricato con sovrastante corpo chiuso;
- c) balcone: struttura architettonica sporgente a sbalzo da una facciata alla quale si accede da una o più finestre e circondata da un parapetto;
- d) loggia: spazio comunicante direttamente con l'esterno su uno o più lati;
- e) cavedio o chiostrina: spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, privo di copertura e destinato esclusivamente ad illuminare ed areare locali non abitabili;
- f) cortile: spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili;
- g) lastrico solare: tetto piano praticabile di una costruzione.

## **Articolo 91 - Definizione degli interventi.**

Si definiscono i seguenti interventi sugli edifici:

Manutenzione ordinaria: si intende l'opera di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari esistenti, purché non comportino modifiche di tipo distributivo.

Sono tali, ad esempio, gli interventi di tinteggiatura, pulitura delle pareti interne ed esterne, il rifacimento della copertura (senza intaccare la struttura principale o secondaria), il rifacimento delle gronde, pluviali, il rifacimento di pavimentazioni e recinzioni, la sostituzione di infissi interni ed esterni. Per gli edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Manutenzione straordinaria: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e di recinzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso senza alterazione dei materiali esistenti e delle tecnologie costruttive ed architettoniche. Le opere potranno prevedere interventi sulle strutture solo per ripristino o rinnovo, ma non potranno comportare in nessun caso alterazioni o trasformazioni dei caratteri architettonici dell'edificio. Le opere altresì non potranno comportare modifiche alla volumetria, alle altezze esterne ed alla posizione dei solai, alle superfici di calpestio e alle destinazioni d'uso vigenti.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
- c) rifacimento o installazione di impianti igienico-sanitari;
- d) realizzazione modifiche interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo;
- e) consolidamento strutturale con finalità manutentorie.

E' comunque esclusa, dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della sagoma dell'edificio ad eccezione di quelli industriali, artigianali e per allevamenti zootecnici per i quali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle

finalizzate all'adeguamento alla normativa vigente per gli impianti tecnologici.

Interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo: sono quegli interventi rivolti 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 destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Si distingue in :

1) restauro scientifico: quando l'intervento tende al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. La conservazione dell'edificio, o degli interventi di ripristino, ove esso abbia subito alterazioni, devono essere riferiti all'impianto che esso aveva nel momento di maggiore compiutezza tipologica e architettonica. Devono essere eliminati:

a) le sovrapposizioni, le sovrastrutture, gli annessi senza valore e le suddivisioni interne verticali ed orizzontali, in contraddizione con l'impianto tipologico e con l'architettura dell'edificio;

le alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici ed architettonici dell'edificio.

Devono invece essere conservati :

a) le trasformazioni e le aggiunte che l'edificio originario ha registrato nel tempo e che siano coerenti con il suo impianto tipologico e con la sua architettura;

b) tutti i particolari, gli elementi accessori, i dettagli decorativi, ecc. che costituiscono parte integrante dell'architettura dell'edificio.

Sono ammessi, ove ritenuti strettamente necessari, e purché non comportino alterazioni all'impianto tipologico ed architettonico, i seguenti tipi di interventi:

a) inserimento o riordino dei servizi igienici e delle cucine, ed installazione o riordino di impianti tecnologici (come ad esempio ascensori, impianti di riscaldamento e di aerazione, condutture, ecc.) purché non vengano compromesse le strutture portanti ed il profilo altimetrico delle coperture;

b) consolidamento statico e risanamento del complesso murario originario, nelle sue strutture verticali e orizzontali, anche, dove ritenuto indispensabile, con l'aggiunta di nuovi elementi o

parti accessorie in funzione statica;

c) rifacimento, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di tutti gli elementi o particolari dell'edificio irrecuperabili, che abbiano cioè subito processi di deterioramento tali da non poter essere restaurati;

d) reintegrazione di parti minori dell'edificio, storicamente accertate ed indispensabili alla sua completezza tipologica e architettonica.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso purché esse risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta. E' obbligatorio mettere in evidenza gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore, anche se preesistenti ed inglobati in sistemazioni successive. Per ciascun edificio, il progetto di intervento deve essere accompagnato da un'esauriente relazione tecnica e ricerca storica.

2) risanamento conservativo: quando gli interventi di recupero anche generali, ferma restando la conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche d'insieme riguardino:

a) la conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.);

b) dei collegamenti originali, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai in legno pregevoli o in buono stato di conservazione);

c) la conservazione o il ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) la conservazione o il ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, ecc.);

e) la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) la possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario, è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;

g) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata;

h) la possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti

caratteri architettonici;

i) la possibilità di limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, compatibilmente con la conservazione della struttura morfologica;

l) la possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio ricorrendo, se del caso, a sistemi di aerazione forzata;

m) l'obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Ripristino tipologico : corrisponde agli interventi su unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici, il ripristino e il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri, il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Interventi di ristrutturazione edilizia controllata: in tale categoria rientrano gli interventi che permettono una ristrutturazione parziale o generale ferma restando la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi :

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite esterno ed interno, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture orizzontali e verticali;

c) conservazione dei collegamenti originali superstiti, verticali ed orizzontali;

d) conservazione delle aperture originali superstiti in tutte le facciate e al livello stradale,

e) conservazione degli elementi architettonici isolati;

f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;

- g) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- h) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
- i) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto; è consentita la realizzazione di soppalchi interni a stanze a condizione che la loro superficie di calpestio non superi la metà della superficie della stanza ed il solaio non tagli la superficie dei fori, ma sia congruamente arretrato rispetto ai medesimi;
- l) possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio sempre che tale altezza non sia raggiungibile applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Interventi di ristrutturazione edilizia: si intendono 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. 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, la demolizione e la ricostruzione. Tale categoria di intervento prevede anche la possibilità di aggregazione e di disaggregazione di unità immobiliari adiacenti. In particolare sono consentiti :

- a) interventi di risanamento e di ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di sostituzione o di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali, anche con modifiche delle quote di imposta, purché non comportano pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura;
- f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestre purché scavate in pendenza con le falde del tetto.

E' ammessa anche la totale o parziale demolizione con ricostruzione del volume preesistente a condizione che il nuovo fabbricato rispetti le eventuali adiacenze e sia coordinato, per forma e materiali, con gli edifici contermini. Sono ammessi eventuali scantinati.

Interventi di ristrutturazione urbanistica: si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Ampliamento: si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente; il volume aggiuntivo deve essere di norma costruito in aderenza.

Adeguamento igienico-sanitario con aumento di volume: si intendono gli interventi rivolti ad adeguare gli organismi edilizi, a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione dei servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti.

Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili mantenendo inalterata la superficie utili abitabile complessiva e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di servizi igienici qualora il reperimento degli stessi all'interno della unita' abitativa esistente comporti, a parita' del numero dei vani, una dotazione di superficie netta inferiore a quella minima prescritta per le nuove costruzioni, dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

Nuova edificazione: si intendono gli interventi volti all'utilizzo di aree inedificate, disciplinate con apposite prescrizioni dallo strumento urbanistico vigente.

Demolizione: si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti. La demolizione puo' essere finalizzata.

- a) alla ricostruzione di altri volumi secondo i parametri di edificabilita' stabiliti dal Piano Regolatore Generale;
- b) al recupero di aree libere ed al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali delle stesse.

## **Articolo 92 - Definizione delle tipologie edilizie.**

Si definiscono le seguenti tipologie edilizie:

Unifamiliare: singola unita' immobiliare, ad uno o piu' piani, edificata

all'interno di un singolo lotto.

A villa: edificio con una o due unita' immobiliari, ad uno o piu' piani, edificato con rapporto di copertura non superiore al 20%, all'interno di un singolo lotto sistemato a parco.

Bifamiliare: edificio composto da due unita' immobiliari edificate in adiacenza all'interno di un singolo lotto o in aderenza su due lotti e costituenti comunque una singola unita' funzionale.

A blocco: edificio pluripiano composto da piu' di due unita' immobiliari sovrapposte all'interno di un singolo lotto.

A torre: edificio pluripiano nel quale l'altezza e un lato della base stiano tra loro in un rapporto minimo di 2,5 a 1.

A corte: edificio che racchiude al proprio interno uno spazio aperto (circondato su tutti i lati dall'edificio stesso), la cui minore dimensione in pianta sia almeno 0,5 volte l'altezza dell'edificio misurato al piano di gronda.

A schiera: edificio lineare o sfalsato costituito da almeno tre unita' immobiliari in adiacenza e comunque non sovrapposte.

In linea: edificio ad andamento lineare pluripiano, costituito da almeno tre unita' immobiliari in adiacenza e sovrapposte, costituito all'interno di un singolo lotto.

In cortina: edificio pluripiano con andamento lineare, che presenta una facciata continua su fronte strada.

PARTE SESTA  
Disposizioni  
transitorie e finali

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Articolo 93 - Opere autorizzate alla data d'entrata in vigore del regolamento edilizio.**

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni e/o autorizzazioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che l'inizio dei relativi lavori risulti in atti e che i lavori stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma del presente regolamento.

#### **Articolo 94 - Misure di salvaguardia.**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, ai sensi della legislazione vigente, risultano operanti le normali misure di salvaguardia per una durata come stabilito dall'art.71 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

## **TITOLO II**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 95 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.**

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore contestualmente al Piano Regolatore Generale di cui e' parte integrante, quindici (15) giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva della Variante al PRG nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR). Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento e' abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonche' eventuali Norme e disposizioni comunali, che risultino incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

#### **Articolo 96 - Poteri di deroga.**

Previa Deliberazione del Consiglio Comunale, e sussiste la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, limitatamente ai casi contemplati dalla legislazione vigente.

#### **Articolo 97 - Sanzioni.**

Per le contravvenzioni alle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia.

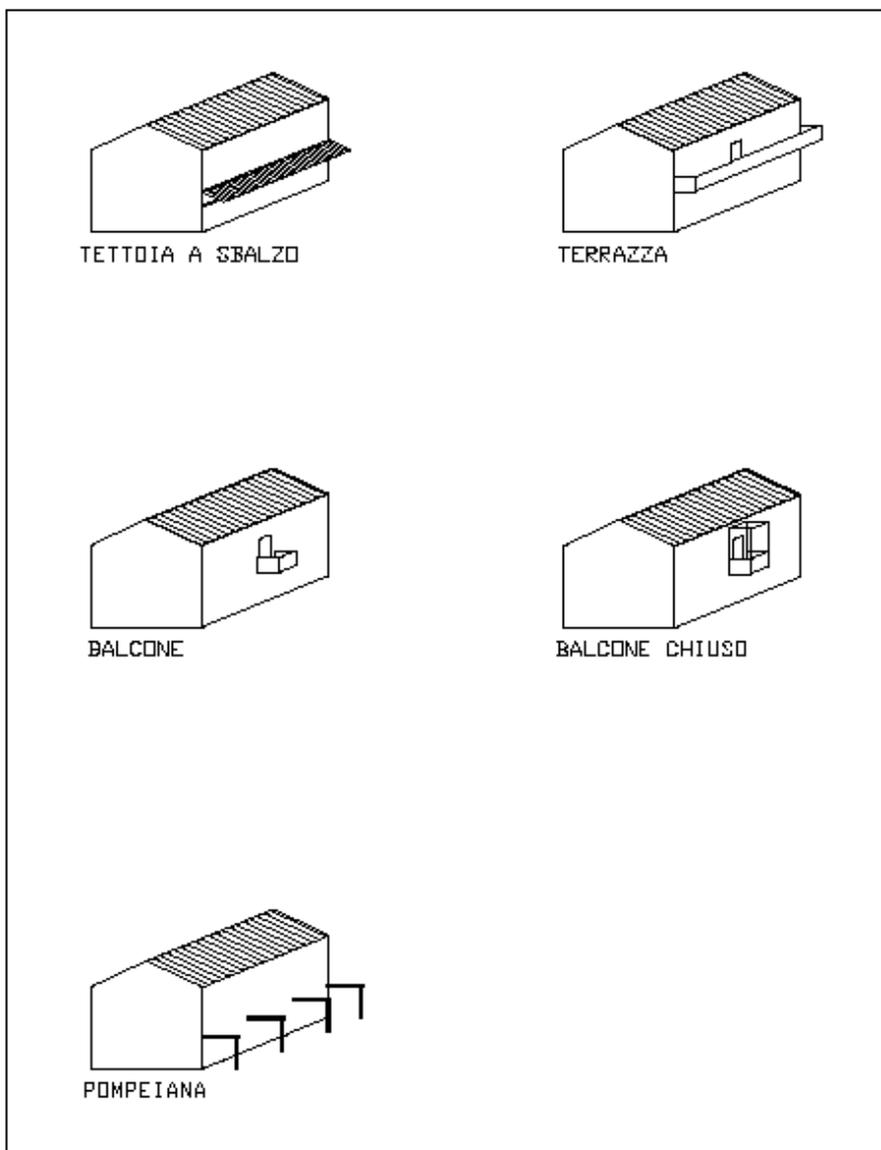
#### **Articolo 98 - Nuove disposizioni legislative.**

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino quanto espresso dal presente Regolamento Edilizio costituisce automatica variante.

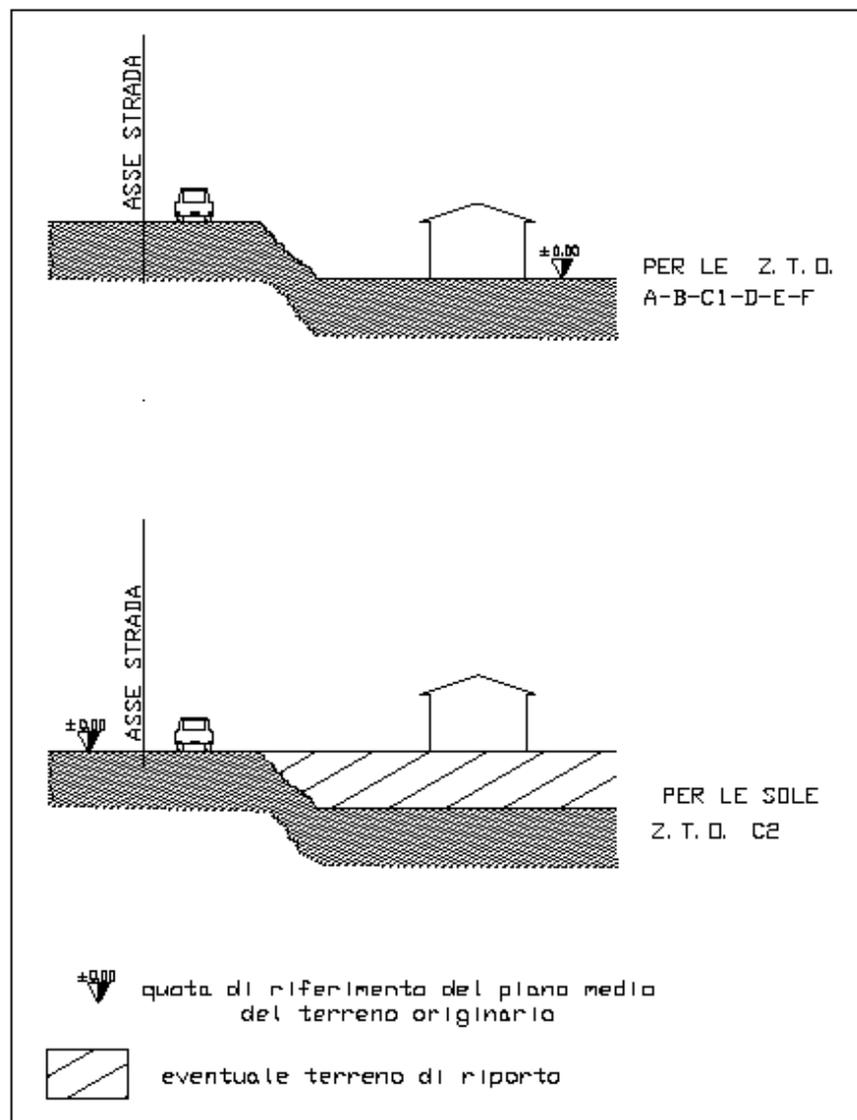
PARTE SETTIMA  
Schemi  
tipologici

ABACO TIPOLOGIA DEGLI ELEMENTI IN AGGETTO AL PERIMETRO  
DEGLI EDIFICI E ALL'INTERNO DELLE AREE PRIVATE

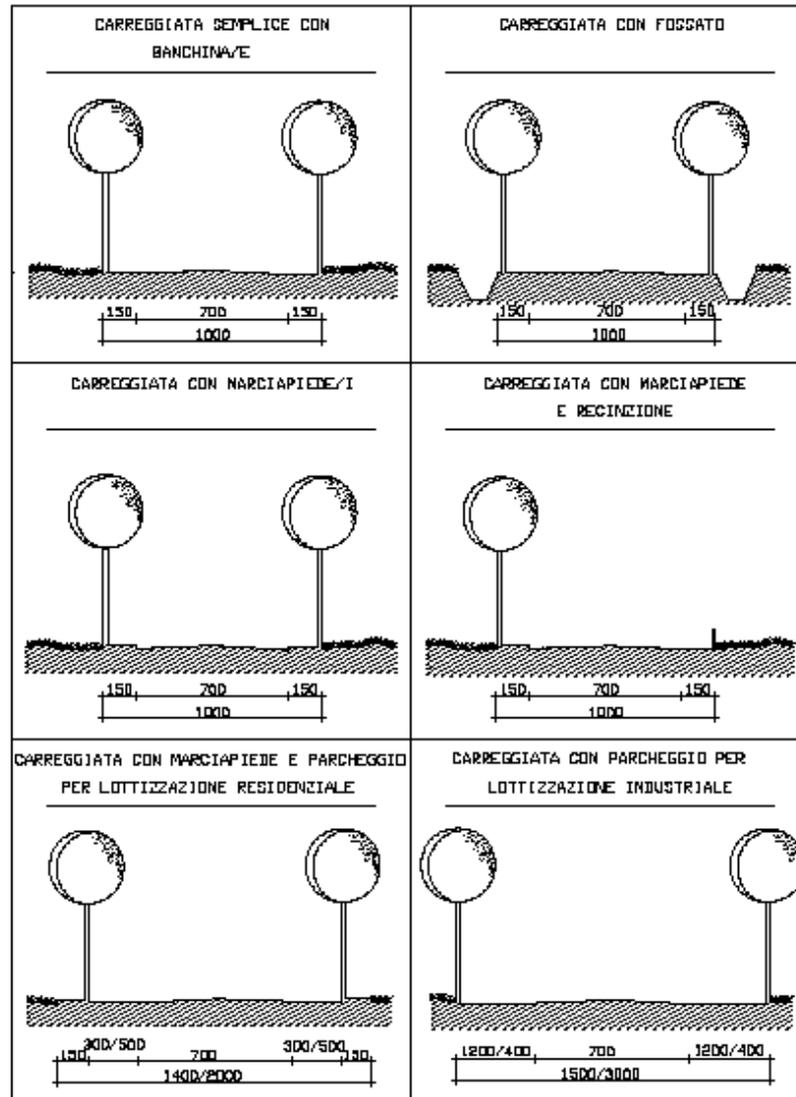
(riferimento art. 52 "Costruzioni accessorie ed elementi edilizi  
in aggetto su aree private")



ABACO DELLA DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI  
(riferimento art. 88 'Definizione e metodo di misurazione  
degli elementi geometrici')

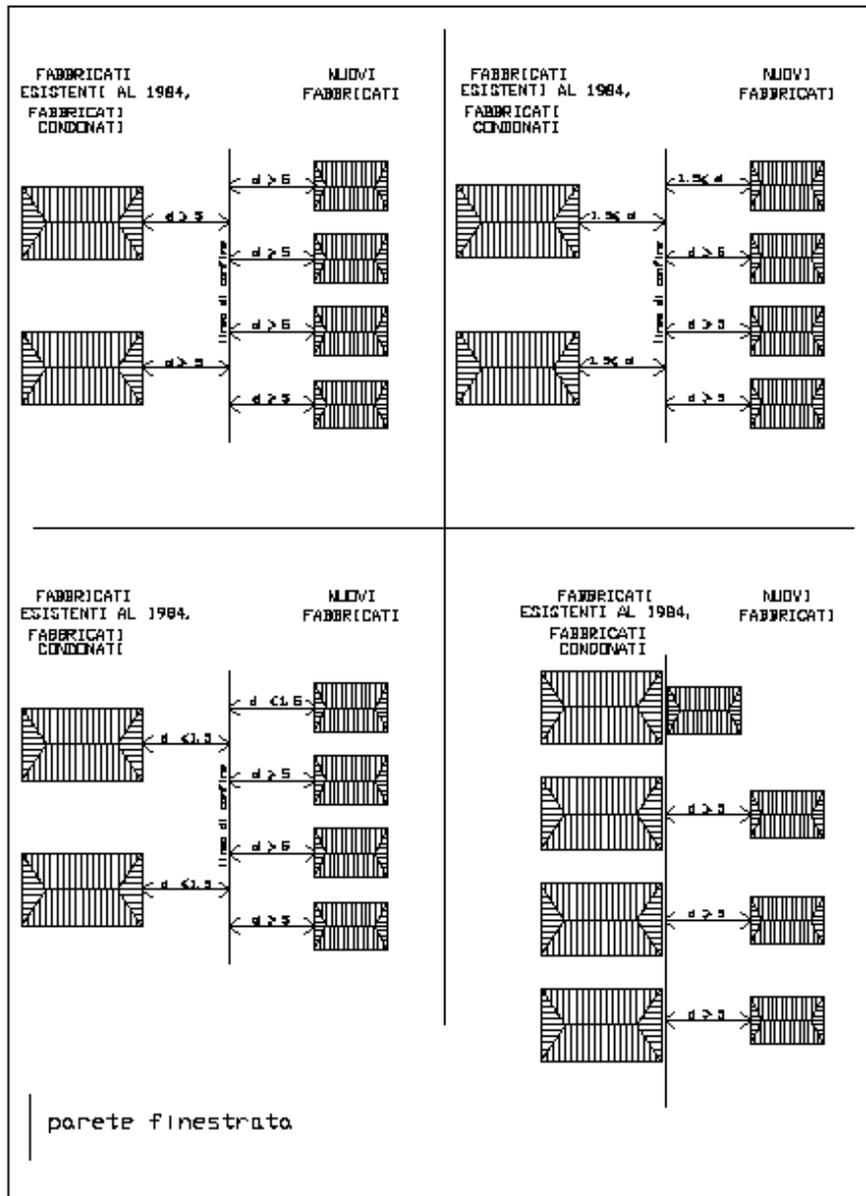


ABACO TIPOLOGIE DELLA VIABILITA' IN GENERALE  
 (riferimento art. 46 'Viabilita' in generale')



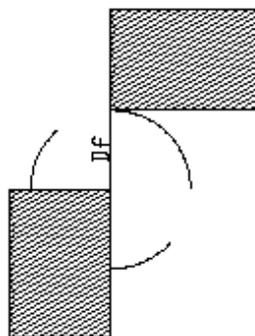
## ABACO DELLE DISTANZE FABBRICATI RESIDENZIALI

(riferimento art. 88 "Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici")



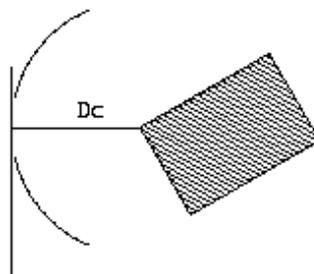
ABACO DELLE PARTICOLARITA' NELLA DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE  
(riferimento art. 88 "Definizione e metodo di misurazione  
degli elementi geometrici")

LIMITE DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)



Per distanza si intende la distanza radiale minima,  
misurata in proiezione orizzontale tra le superfici  
coperte di fabbricati diversi.

LIMITE DISTANZA DAI CONFINI (Dc)



Per distanza si intende la distanza radiale minima,  
misurata in proiezione orizzontale tra la superficie  
coperta del fabbricato ed il confine di proprietà.