

# COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO

## P.R.G.

**VARIANTE PARZIALE**

**1996/1998**

**ELABORATO 14**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### **P.R.G.**

Adottato dal C.C. il 12.02.1983 del. N. 10  
Approvato dalla G.R.V. il 12.11.1985 del. N. 5801

### **9^ VARIANTE normativa -2002**

Adottata dal C.C. il 27.02.2002 del. n. 13  
Approvata dal C.C. il 17.07.2002 del. n. 24  
Efficace dal 25/08/02

### **1° VARIANTE**

Adottata dal C.C. il 10.7.87 del. n. 85  
Approvata dalla G.R.V. il 7.2.1989 del. n. 605

### **VARIANTE normativa – n. 1/2003**

Adottata dal C.C. il 23.05.03 del. n. 15  
Approvata dal C.C. il 29.09.03 del. n. 31  
Efficace dal 20.10.2003

### **2° VARIANTE**

Adottata dal C.C. il 19.7.1995 del. n. 33  
Approvata dalla G.R.V. il 3.7.1996 del. n. 2981

### **3° VARIANTE**

Adottata dal C.C. il 18.12.1996 del. n. 61  
Approvata dalla G.R.V. il 24.09.1998 del. n.4386

### **4° VARIANTE**

Adottata dal C.C. il 12.02.1998 del. n. 4  
Approvata dalla G.R.V. il 24.09.1998 del. n. 4385

### **5° VARIANTE normativa**

Adottata dal C.C. il 26.01.1999 del. n. 3  
Approvata dal C.C. il 15.03.1999 del. n. 16  
Efficace dal 23.04.1999.

### **6° VARIANTE normativa**

Adottata dal C.C. il 30.09.1999 del. n. 32  
Approvata dal C.C. il 18.11.1999 del. n. 45  
Efficace dal 25.12.1999.

### **7° VARIANTE normativa**

Adottata dal C.C. il 13.03.2001 del. n. 7  
Approvata dal C.C. il 23.07.2001 del. n. 35  
Efficace dal 02.09.2001.

---

## **PARTE I**

### **TITOLO I**

#### **Capitolo I - Norme Generali**

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

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

##### **Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E., o di sue varianti, si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'articolo 71 della L.R. n. 61 del 27.6.1985.

##### **Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI**

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

## TITOLO II

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### Capitolo I - Concessione e Autorizzazioni

#### Art. 4 - CONCESSIONI / AUTORIZZAZIONI

1. La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione o autorizzazione edilizia, a seconda dei diversi tipi di intervento, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Statali o Regionali in vigore con particolare riferimento a quanto disposto all'art. 76, II comma, della L.R. 61/85, oltre a quanto precisato nel presente articolo e nel Capitolo II del Titolo II (artt. 8-14) del presente R.E.

2. Per eseguire le opere soggette a concessione, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione edilizia di cui all'Art. 1 della Legge n.10/77.

3. Per le opere soggette a concessione si fa riferimento alla vigente legislazione in materia. In particolare, è prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) variazione del tipo di attività produttiva con opere a ciò preordinate;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) opere di urbanizzazione, sistemazione di aree aperte al pubblico;
- g) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi;
- h) costruzioni nel sottosuolo;
- i) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili purché non comportino l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, rettifiche di corsi d'acqua, ecc. qualora leggi vigenti prevedano il provvedimento sindacale;
- m) collocazione di palloni pressostatici e strutture assimilabili;
- n) costruzioni ed impianti per campeggi e villaggi turistici;
- o) costruzioni ed impianti a servizio di attività estrattive non aventi carattere di precarietà;
- p) costruzione e modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre strutture cimiteriali;

4. Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera, salvo quanto disposto dall'art. 4 comma 7 lett. g) del D.L. 5.10.1993 n. 398 conv. In L. 4.12.1993 n. 493 e successive modifiche;

5. Per le opere assoggettate a sola autorizzazione edilizia, e per le relative modalità di rilascio e controllo di atti autorizzativi, si fa riferimento alla legislazione vigente. In particolare, rientrano in questa categoria:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere e che non alterino l'originario piano di campagna;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

#### **Art. 4bis – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Per le opere che ricadono tra quelle consentite con la procedura di D.I.A., si rimanda integralmente alle procedure ed ai termini stabiliti in materia dell'art. 4 dal D.L. 05.10.1993 n. 398 conv. In L. 4.12.1993 n. 493 come modificato dall'art. 2, comma 60 della L. 23.12.1996 n. 662 e, da ultimo dalla Legge del 23/05/97 n° 135

#### **Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E PER OPERE URGENTI**

1. Si richiama la vigente legislazione in materia. In particolare, non sono soggette a concessione o autorizzazione edilizia, bensì a sola comunicazione scritta al Sindaco:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità; entro 15 giorni dalla data dell'ordinanza sindacale dovrà essere richiesta dagli aventi titolo apposita concessione relativa alle opere eseguite.
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali in legno infissi su terreno privi di fondazione e stanghe orizzontali;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato e che comunque non comportino alterazioni stabili dello stato dei luoghi.
- d) i miglioramenti fondiari di tipo agronomico;
- e) gli allacciamenti alle reti tecnologiche (restando comunque l'obbligo di ottenere la prescritta autorizzazione di allacciamento da parte degli Enti erogatori dei servizi);
- f) la costruzione di baracche da cantiere comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- g) le protezioni stagionali e le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- h) le costruzioni precarie e le piccole usuali protezioni per animali domestici (canile, pollaio, ecc.);
- i) gli avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni);
- l) la demolizione di opere abusive a seguito di ordinanza comunale.

2. Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare entro 30 giorni la domanda di concessione o di autorizzazione edilizia.

#### **Art. 6 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse e che, contemporaneamente, assolvono a funzioni precisamente individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto e simili; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; ecc).

2. L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

## Capitolo II - Definizione degli Interventi

### Art. 7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria e sono soggetti a sola comunicazione scritta inviata preventivamente al Sindaco, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
- b) sostituzione con materiali aventi analoghe caratteristiche o comunque espressamente ammessi dalle norme di P.R.G., di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- c) costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- d) spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse;
- e) interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n.1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

2. Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti sempre che non risultassero in contrasto con l'ambiente o con la disciplina espressamente prevista dal Piano, e non devono comunque comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.

### Art. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad autorizzazione edilizia gratuita, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare 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.

2. Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

- a) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
- b) consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- c) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc.;
- d) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- e) sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti; aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci;
- f) realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

### Art. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo e sono soggetti a autorizzazione edilizia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate,

- di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- b) il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni;
  - d) la ricostruzione di elementi o parti costitutive del fabbricato originario.
4. Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

#### **Art. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a concessione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Quando dalle tavole di progetto del P.R.G. risultano confermati i volumi esistenti, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la loro demolizione-ricostruzione, eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela o ricadenti nel Centro Storico (Z.T.O. "A").
4. Rientrano in tale categoria:
- a) la realizzazione degli impianti tecnologici o di servizi igienico-sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
  - b) l'accorpamento al fabbricato principale di volumi pertinenziali;
  - c) la modifica della distribuzione interna dei volumi nonché una modifica della sagoma dell'edificio conseguente ad uno spostamento non superiore al 30% del volume esistente.

#### **Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. E' costituita da 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: tali interventi sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo.
2. L' intervento di ristrutturazione urbanistica comporta la possibilità di ripristino integrale, sia per volumetria che per altri caratteri, dei fabbricati esistenti.

#### **Art. 12 - AMPLIAMENTO**

1. L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed è equiparato alla nuova edificazione. Può essere realizzato anche con costruzioni separate purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.

#### **Art. 13 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

1. Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal P.R.G. con apposite prescrizioni e dal presente R.E. per quanto riguarda l' applicazione degli indici edilizi.

### Capitolo III - Destinazioni d'uso

#### Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile e viene così definita:

a) destinazione d'uso principale

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea. Per quanto riguarda i singoli fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o, in caso di fabbricato non utilizzato, che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva dello stesso.

1.2. Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie:

- residenziale;
- commerciale-direzionale;
- produttiva (artigianato e industria);
- agricola;
- turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.);
- attrezzature pubbliche (scuole, municipio, attrezzature sportive, ecc.)

2. destinazione d'uso secondaria

2.1. E' secondaria la destinazione d'uso che sia compatibile con la destinazione d'uso principale come indicato dalle norme di P.R.G. relativamente alle diverse Z.T.O.

2.2. Non si considerano mutamento di destinazione d'uso ma semplice mutamento d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente; è ammessa la modifica della destinazione d'uso principale in secondaria - essendo sempre possibile il contrario - a condizione che le modifiche non siano pregiudizievoli dei requisiti igienico-sanitari e sia documentato il soddisfacimento del fabbisogno delle aree a standards nei limiti stabiliti dal P.R.G.; tale modifica dev' essere preceduta da apposita Delibera di C.C. ed è soggetta ad eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

#### Art. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

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

2. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione.

3. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n.10 del 1977.

4. Il Responsabile del servizio ha facoltà di autorizzare, sia in via preventiva che in sanatoria, il cambio di destinazione d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati a sensi della L.R. 24/1985. L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con specifiche valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le altre destinazioni dell'edificio nonché con le caratteristiche della zona, in particolare per quanto riguarda la dotazione di apposite aree a parcheggio.

5. La nuova destinazione d'uso è sempre da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il Responsabile SIP dell'ULSS, o suo incaricato.

#### Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA

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

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



### TITOLO III

#### CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE ED ONERI

##### Capitolo I - Domanda e rilascio di Concessione o Autorizzazione

###### Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. Le domande di concessione o autorizzazione edilizia per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dagli aventi titolo in base ad altro diritto reale ai sensi dell'art.77 L.R.61/'85, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

2. La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto, anche in copia semplice, o di documenti giudiziari, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

3. In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare la attribuzione del diritto.

4. Tra gli aventi titolo sono compresi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra e/o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- c) l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla, e simili;
- d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- e) il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- f) il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti ai sensi dell'Art. 1.577 c.c.;
- g) l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. 24/1985;
- h) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente titolo di tale beneficiario, il titolare giudiziale per l'opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
- i) il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziari;
- j) il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- k) il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.

5. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

## **Art. 18 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA:**

### **FORMA E CONTENUTO**

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

- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del/dei richiedente/i;
- b) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- c) indicazione del progettista e suo domicilio fiscale;
- d) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico- ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- e) eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
- f) eventuale elezione di domicilio; in mancanza di tale precisazione, ogni comunicazione sarà inviata alla residenza del (primo) richiedente;
- g) elenco degli allegati;
- h) data e sottoscrizione del/dei richiedente/i.

2. Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione;
- b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 19;
- c) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 21;
- d) eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti. In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.  
In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 17 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione previo deposito del titolo di acquisto;
- e) alla domanda di concessione edilizia è allegata anche una relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.

3. Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

## **Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

1. I disegni devono essere intestati, datati e sottoscritti e depositati almeno in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli organismi comunali; potranno essere richieste ulteriori copie qualora l'intervento ricada in zona comunque vincolata.

2. Essi devono in ogni caso comprendere:

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

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

### 3.1. PER NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a) relazione illustrativa contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all' area destinata a parcheggio privato ed eventualmente pubblico o di uso pubblico, ed agli indici di fabbricazione;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, contenente il calcolo grafico analitico della superficie del lotto e completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria in scala 1: 200 illustrante la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, ai punti luce esterni alla recinzione, alla eventuale localizzazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100; i disegni dovranno essere quotati con riferimento agli ingombri parziali e totali, alla partizione delle principali murature interne, alla posizione e alla dimensione delle aperture; dovranno inoltre recare la precisa indicazione delle destinazioni dei locali riferibili senza ambiguità alle definizioni delle destinazioni d'uso principali stabilite nel precedente art. 14, e un cartiglio per ciascun locale contenente le seguenti informazioni riferite al vano: superficie utile, altezza, superficie finestrata, rapporto sup.u./ sup. finestrata.
- e) pianta quotata, in scala 1:100, delle coperture, con precisa indicazione e dimensione degli eventuali abbaini e/o lucernari;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100, ortogonali tra loro o comunque tracciate su parti significative del fabbricato;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all' approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici; andranno distinti con apposita simbologia i diversi tipi di pozzetti (sifonati, di ispezione, condensagrassi, etc.), le caditoie, le eventuali reti esistenti e quelle di progetto, e ogni altro elemento atto a definire la funzionalità e la regolarità degli impianti previsti;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento, con un numero di prese sufficienti alla completa illustrazione del sito e con un riferimento cartografico dei coni visuali;
- m) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra;
- n) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90 e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2 del D.P.R. 447 del 6.12.91;
- o) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- p) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni o modifiche o trasferimenti);
- q) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, ove siano presenti fonti di emissioni rumorose;
- r) per gli allevamenti zootecnici è altresì richiesta la compilazione in ogni sua parte dell'apposita scheda informativa;

- s) per gli insediamenti produttivi è altresì richiesta la compilazione, in ogni sua parte, dell'apposita scheda tecnica di cui alla Circ. Reg. 38/87.

**3.2. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE:**

- a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) qualora si ricada nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. n.1497 del 1939, 431/'85 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

**3.3. PER NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:**

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

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

- a) planimetria quotata, in scala 1:500;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c) indicazione di materiali e di colori.

**3.5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

**3.6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO**

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno due sezioni verticali, quotate, in scala 1:100 tra loro ortogonali;
- c) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.

**3.7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI**

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

**3.8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI**

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

**3.9. PER LE DEMOLIZIONI**

- a) piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

**3.10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI**

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

### 3.11. PER L' INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:

1. planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
2. una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
3. lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
4. due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda: i predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri da centri o nuclei edificati.
5. Si richiamano comunque gli adempimenti della legge regionale n. 29 del 9.7.93 e della circolare n. 14 del Presidente della Giunta Regionale del 7.5.94

### 15. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

### **Art. 20 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA**

1. Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi preposti.
2. Il Capo dell'Ufficio Tecnico provvede a notificare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, i termini per la conclusione dello stesso e le altre indicazioni contenute nell'Art. 8 della L. 241/90.
3. La procedura per il rilascio della concessione edilizia o autorizzazione edilizia è disciplinata dall'art. 4 del D.L. 05.10.1993 n. 398 conv. In L. 4.12.1993 n. 493 e successive modifiche.
4. Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

### **Art. 21 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI**

1. Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.
2. Qualora le domande ottengano la approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Responsabile del servizio adotta le definitive determinazioni.

### **Art. 22 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

1. Si richiama la legislazione vigente.

2. Quando il Responsabile del servizio accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento separato dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.
3. Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.
4. Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.
5. La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.
6. Nel provvedimento possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

### **Art. 23 - AUTORIZZAZIONE TACITA**

1. L'istituto del silenzio-assenso si applica solo se espressamente previsto da vigenti disposizioni di legge e devono comunque sussistere tutti i presupposti e requisiti essenziali nonché i tutti i requisiti di validità e di efficacia necessari.
2. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione.
3. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data, nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.
4. In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni.
5. Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.
6. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

### **Art. 24 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. La concessione o l'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del servizio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.
2. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.
3. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.
4. Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

5. La concessione o l' autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o dell'autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento.
7. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione.

#### **Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE**

1. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione o dell' autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Sindaco o dal Segretario Comunale.
2. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Sindaco, precisando l'uso previsto e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

## Capitolo II - Onerosità Delle Concessioni

### Art. 26 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

1. Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27. 1.1977 n. 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione e conformi all'originario progetto.
6. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

### Art. 27 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

1. Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 9 della L. n. 10 1977 e successive modificazioni o integrazioni.
2. In particolare non è dovuto alcun contributo:
  - a) per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore;
  - b) nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni. Se il nuovo edificio è totalmente diverso dal preesistente si applicano i nuovi oneri con detrazione di quelli pertinenti al preesistente;
  - c) per interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su edifici unifamiliari e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente: gli oneri sono quindi dovuti solo per il volume eccedente al predetto limite.

### Art. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.
2. La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.
3. Il Responsabile del servizio può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.



4. La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

#### **Art. 29 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite al Comune e precisate in apposita convenzione; deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento o che abbiano una loro completa funzionalità.

2. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente: lo scomputo totale o parziale è ammesso soltanto tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

3. Per le aree oggetto di intervento urbanistico convenzionato la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutabili secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.

#### **Art. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato: l'importo è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

2. Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

3. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione a sensi dell'art. 9 della L. n. 94 del 25.3.1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

#### **Art. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE**

1. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.

2. Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27.1.1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto.

3. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

4. I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

5. E' considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a pertinenze (servizi ed accessori) in superfici con destinazioni principali.

### **Capitolo III - Validità, decadenza, annullamento delle concessioni o autorizzazioni edilizie**

#### **Art. 32 - VALIDITA' / DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Per la validità della concessione o autorizzazione devono essere fissati i termini di invio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'Art. 78 della L.R. 61/85.
2. La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciata la concessione. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Responsabile del servizio può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n. 61/1985.
3. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione o autorizzazione sono quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune e quelle contenute in norme legislative sopravvenute.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile del servizio, da notificare all'interessato.
5. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposita concessione per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.
6. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

#### **Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. La concessione o autorizzazione a edificare, anche tacitamente assentita, può essere annullata per motivi di illegittimità e per vizi che inficino la validità del provvedimento sin dall'inizio.
2. Il responsabile del procedimento provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento di annullamento mediante comunicazione personale ai sensi dell'art. 8 della Legge 7.8.1990 n. 241. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile del servizio, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione edilizia.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che l'illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione, e che tali infedeltà siano state determinanti ai fini del rilascio della stessa.

#### **Art. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE**

1. Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili (art. 33, ultimo comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, è possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

#### Capitolo I - Inizio dei lavori

##### **Art. 35 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione edilizia deve:
  - a) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;
  - b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
  - c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
    - la natura dell'intervento;
    - il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del Direttore dei lavori e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
    - il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
  - d) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
    - la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
    - copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato;
    - ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
  - e) richiedere eventuale autorizzazione in deroga prevista dal punto 4 dell. 1 del DPCM 1.3.91; allo scopo dovrà essere indicato :
    - attrezzature sorgenti di rumore e loro potenza sonora;
    - orari e tempi di impiego;
    - distanza da edifici abitati.

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

##### **Art. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI**

1. Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi relativi ad opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia, e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.
2. La sua nomina può avvenire contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia, o con dichiarazione successiva comunque precedente l'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.
3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Sindaco dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### **Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

1. Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti luoghi di pubblico passaggio, e opportunamente segnalato, ove il caso, anche con luci notturne; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.
3. Nelle ore non lavorative e soprattutto di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.
4. Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.
5. In corrispondenza dei luoghi di transito e di passaggio deve essere posto all'altezza del solaio di copertura del piano terreno un impalcato di sicurezza (mantovana) a protezione contro la caduta di materiali dall'alto. Tale protezione può essere costituita da una chiusura continua in graticci collocata sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di salvaguardia e di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante.
6. In presenza di gru a torre il cui braccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire gli estranei dal pericolo di caduta di materiali dall'alto.
7. Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nei successivi art. 91 e seguenti.

### **Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente secondo il progetto approvato.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro 5 (cinque) giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
3. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.
4. Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.
5. Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

### **Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

1. Entro un anno decorrente dalla data di notifica della concessione, pena la decadenza, deve darsi inizio ai lavori: l'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

2. La data di ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dal loro inizio, salvo le eccezioni previste dall'Art. 78 della L.R. 61/85, e corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della L. n. 765 del 6.8.1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

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

4. In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 35 lett. b) o, in subordine, quella di notifica della concessione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Responsabile del servizio.

### **Art. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento.

2. Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza delle singole dimensioni non superiore al 2% a condizione che non ne derivi un aumento della superficie utile e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Sindaco in particolare sulle cause del crollo. Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

## Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi

### Art. 41 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Sindaco esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.
2. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
3. Nel caso che gli agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni, sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco e alla Autorità Giudiziaria.
4. Il Responsabile del servizio potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.
5. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali: la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
6. Rivestono particolare interesse le seguenti visite:
  - a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
  - b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature perimetrali, scale e coperture;
  - c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

### Art. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Responsabile del servizio ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:
  - a) inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 35 lett. d);
  - b) esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione edilizia o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
  - c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione edilizia;
  - d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
  - e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.
3. Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), il Responsabile del servizio adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.
4. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
5. L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.
6. Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.
7. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile del servizio può apporre i sigilli al cantiere.
8. Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni,

mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 giorni e fino all'adempimento delle attività prescritte.

#### **Art. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE**

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

2. La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

3. Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

4. In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva. I provvedimenti sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

5. Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il Responsabile del servizio dovrà procedere non appena reso edotto che è stata istruita la pratica e predisposti gli atti da parte dei dipendenti uffici, salvo che la Amministrazione Comunale non ritenga necessario acquisire particolari informazioni o accertamenti in relazione a casi specifici.

6. Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.



### Capitolo III - Certificato d'uso

#### Art. 44 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086 e nel rispetto delle procedure fissate dal D.P.R. 22.04.94 n. 425;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme di cui all'Art. 9 della legge 5.3.1990, n. 46, rilasciate dalle Imprese installatrici regolarmente abilitate ai sensi dell' Art. 2 della suddetta legge;
- d) dichiarazione del DD.LL. attestante la conformità delle opere col progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- e) certificato di Prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
- f) ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti.

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

3. Il Responsabile del servizio, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a)

4. Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 10/91 e del D.P.R. 412/93. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso Direttore dei Lavori nella dichiarazione di cui al precedente punto d).

#### Art. 45 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

1. Prima di occupare i locali oggetto di concessione o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato di abitabilità previsto dall'Art. 4 del D.P.R. 425/94.

2. Il Responsabile del servizio entro 30 giorni dalla richiesta del certificato può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile e rilascia il certificato di abitabilità richiesto.

3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda completa di tutte le dichiarazioni, gli atti ed i pareri necessari, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso il Responsabile del servizio, nei successivi centottanta giorni può disporre l'ispezione di cui al secondo comma del presente articolo e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine di trenta giorni di cui al secondo comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

5. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

6. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico-sanitarie diverse da quelle precedenti.

7. Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del

fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successive modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: L. n. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.).

8. In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture. E' tuttavia consentito l'allacciamento ai servizi per prova impianti, con durata massima di 60 giorni.

9. Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Responsabile del servizio inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali qualora sussistano le condizioni previste dall' Art. 222 T.U.LL.SS.

10. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina: la spesa conseguente è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## TITOLO V

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### **Art. 46 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. Previo esame da parte degli uffici comunali che esprimono il proprio referto, i progetti relativi alle domande di concessione edilizia nonché quelli afferenti alla strumentazione urbanistica generale ed attuativa, sono presentati alla Commissione Edilizia che esprime il proprio parere in merito all'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti nonché sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale anche in riferimento alle competenze di cui alla L.R. n.63 del 31.10.94.

2. La Commissione Edilizia esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:

- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente Regolamento e sulle Norme di attuazione del P.R.G.;
- sulla emanazione dell'ordine di demolizione o per l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva;
- sui i progetti di opere pubbliche del comune.

3. La Commissione Edilizia può proporre di apportare al progetto presentato quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente allo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente entro il quale i manufatti sorgeranno: particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori con riferimento alle parti prospicienti spazi pubblici.

#### **Art. 47 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE**

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da quattro membri eletti dal Consiglio Comunale e da due di diritto, oltre ai due membri esperti in materie ambientali di cui all'Art. 6 della L.R. 63/94.

2. I membri eletti dal Consiglio Comunale devono possedere i seguenti requisiti:

- a) un laureato in Scienze Agrarie e Forestali o in possesso di diploma di Perito Agrario;
- b) due laureati in Ingegneria o Architettura;
- c) uno in possesso almeno del diploma di Geometra o di Perito Edile.

3. I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

4. Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o un Assessore a tale compito delegato;
- b) il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato.

5. I membri esperti in materie ambientali sono eletti a votazione separata rispetto alla votazione dei quattro membri esperti in materie edilizio/urbanistiche.

4. I componenti della Commissione Edilizia durano in carica per un periodo massimo di quattro anni e comunque non oltre il rinnovo del C.C., e sono rieleggibili.

5. Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado; la presentazione di progetti a committenza privata da parte di un componente la Commissione Edilizia ne comporta l'immediata decadenza.

6. I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

7. La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; le funzioni di segretario sono esercitate dal Tecnico Comunale o da altro dipendente delegato dal Segretario Comunale. Ad ogni seduta è steso apposito verbale, sottoscritto dal tutti i membri presenti, da colui che esercita le funzioni di segretario.

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

#### **Art.48 - ADUNANZE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni: il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità. La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta indicando gli argomenti da trattare.

2. L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato, per iscritto, ai membri della Commissione almeno due giorni lavorativi prima di quello fissato per l'adunanza stessa; per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci. Nel caso di pareri in materia ambientale di cui all'art. 6 della L.R. 63/94 è necessaria la presenza di almeno uno dei componenti esperti in materie ambientali.

3. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione: la osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

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

5. Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi. Il Presidente può incaricare, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

## PARTE II

### DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

#### TITOLO I

#### DISCIPLINA URBANISTICA

##### **ART. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

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

2. In sede di progettazione esecutiva, pertanto, deve essere verificata la concreta fattibilità e possono essere apportate tutte le modifiche eventualmente necessarie affinché siano evitate non giustificate alterazioni del territorio o composizioni architettoniche contrastanti o comunque non omogenee con l'esigenza di preservare le caratteristiche ambientali di pregio.

##### **ART. 50 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.**

1. Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.): nelle zone dichiarate di degrado il Responsabile del servizio, sentita la C.E., può far precedere l'attuazione degli interventi dalla predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto e del Programma Integrato (P.I.) di cui all'art. 16 L.S. 179/92. Il Piano Regolatore può altresì, delimitare ambiti per la progettazione unitaria: in questo caso deve essere prodotta un'unica proposta progettuale comprendente tutti gli interventi previsti ed il contemporaneo impegno alla loro realizzazione.

3. Quando è obbligatorio uno I.U.P., sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b) e d) del primo comma dell'art. 31 della L.S. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alla lett. d) del citato primo comma che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77.

##### **ART. 51 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1.1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

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

1.2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.);

2. Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica e il Piano Particolareggiato possono essere adottati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

3. Nell'elaborato planivolumetrico eventualmente richiesto deve essere indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici; tuttavia, nel caso di strumenti attuativi estesi a vaste porzioni di territorio (escluso comunque lo strumento attuativo del Centro Storico e a meno di indirizzi diversi

dell'Amministrazione Comunale per siti particolari), il planivolumetrico può limitarsi a rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

4. Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere profondamente sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o destinate anche a nuova edificazione al fine della riqualificazione urbana e ambientale.

#### **ART. 52 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL P. R. G.**

1. Rispetto al Piano Regolatore Generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi ai sensi della L.R. 61/85.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

3. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n. 61 e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. relativamente alle diverse zone.

4. Gli standards secondari riferiti alla funzione residenziale sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal Piano Regolatore Generale. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

5. L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. all'interno dell'ambito di un piano attuativo, può essere ridefinita purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non sia alterata la massima capacità residenziale teorica.

6. Il Consiglio Comunale, con deliberazione soggetta a solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento e zone di degrado nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85: non è consentito l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

7. E' facoltà del Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, richiedere una proposta progettuale preventiva estesa ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dell'I.U.P. nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni: le indicazioni di tale proposta, se recepite dal Consiglio Comunale, costituiranno riferimento per i successivi I.U.P.

#### **ART. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

2. All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile, calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale, va attribuita proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.

3. Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, può approvare eventuali varianti che non incidano sui criteri informativi così come indicati nella relazione dello strumento

attuativo e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul suo dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale.

4. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.

5. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

#### **ART. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE**

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

2. Nelle convenzioni dei piani attuativi deve comunque essere previsto il collaudo in corso d'opera delle urbanizzazioni previste in progetto da parte di un tecnico scelto dall'Amministrazione Comunale.

3. Le convenzioni urbanistiche devono essere stipulate entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione comunale che ne approva lo schema pena la decadenza dell'istanza di attuazione dello strumento urbanistico cui fanno riferimento e della relativa domanda di concessione per le opere di urbanizzazione previste. In tal caso è necessario presentare una nuova istanza di attuazione del piano urbanistico e di concessione per le urbanizzazioni.

4. La decadenza delle convenzioni urbanistiche per decorso del termine di validità in esse indicato e la modifica della zona conseguente a varianti allo strumento urbanistico generale (da zona edificabile previo strumento urbanistico attuativo a zona edificabile con intervento edilizio diretto) comporta l'integrale corresponsione del contributo di concessione per tutti gli interventi edilizi successivi al verificarsi di entrambe le due ipotesi sopra indicate.

#### **ART. 55 - INDICI URBANISTICI**

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

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. costituente un'unica figura geometrica chiusa ed esclusa la viabilità generale di P.R.G.;
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti;
- c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
- d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra costituenti volume urbanistico.
- h) LOTTO EDIFICABILE: per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale zona di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad uso pubblico.

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

#### **ART. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA**

1. I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

2. I fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

3. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

4. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.



## TITOLO II

### DISCIPLINA EDILIZIA

#### ART. 57 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

1. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, misurato secondo le prescrizioni di cui al comma 2, escluso:

- a) le costruzioni interrato con destinazione d'uso accessoria o pertinenziale (cantina, deposito, magazzino, ecc.);
- b) gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di m 1,20 a partire dal bordo esterno;
- c) i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- d) i porticati e logge senza sovrastanti corpi chiusi fino ad una profondità di m 1,20 a partire dal bordo esterno;
- e) i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a m 2,0;
- f) le scale esterne prive di copertura;
- g) i portici e le gallerie di uso pubblico integralmente; i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede il 15% dell'intera superficie coperta del piano corrispondente comunque ubicata (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- h) i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico o conformi a particolari tipologie edilizie stabilite nelle N.T.A. del P.R.G.;
- i) le coperture di parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;
- l) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).
- m) i volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.  
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- n) il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite dall'art. 63 o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile.
- o) le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 41-sexies della L.S.1150/42 e succ. modificazioni, nei limiti ivi stabiliti e assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

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

- 2.1. QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dalla concessione edilizia. Nel caso di terreno pianeggiante la quota minima può coincidere con la quota media del marciapiede o dell'asse stradale antistante il fabbricato. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di concessione edilizia, la quota minima coincide con quella media ponderale calcolata sull'intersezione tra il paramento esterno del volume e il profilo naturale del terreno; qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.
- 2.2. QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile misurato, nel caso di copertura in legno, sulla linea inferiore delle travi a vista. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.
- 2.3. ALTEZZA DEL FABBRICATO - E' la differenza tra la Quota Massima e la Quota Minima, come definite ai precedenti punti 2.1 e 2.2.

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

3. Per la modalità di calcolo del volume dei fabbricati vale inoltre quanto stabilito dalla L.R. 30.07.96 in materia di risparmio energetico tramite inspessimento delle murature perimetrali e di tamponamento.

#### **ART. 58 - DISTACCHI TRA FABBRICATI**

1. E' la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

2. Salve diverse prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. o del presente Regolamento, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m ; le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate che si fronteggino per una profondità superiore a m 6,00.

3. Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 3 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. Nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti.

4. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

5. E' di norma ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

6. Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.

7. Per il calcolo delle distanze tra fabbricati vale inoltre quanto stabilito dalla L.R. 30.07.96 in materia di risparmio energetico tramite inspessimento delle murature perimetrali e di tamponamento.

#### **ART. 59 - DISTANZE DAI CONFINI**

1. E' la distanza minima intercorrente in ogni punto tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.

2. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere di m 5.

2. Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

3. In sede di rilascio della concessione edilizia il Responsabile del servizio, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

4. I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze.

5. Per il calcolo delle distanze dai confini vale inoltre quanto stabilito dalla L.R. 30.07.96 in materia di risparmio energetico tramite inspessimento delle murature perimetrali e di tamponamento.

## ART. 60 - DISTANZA DALLE STRADE

1. E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

2. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20m*
Fuori dai centri abitati (ma entro Z.T.O. E4)	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10 m**
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5 m

\* 10 m per le strade vicinali

\*\* riducibili a 5 m per le strade vicinali

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

- a) m 5,0 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- b) m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e mt. 15;
- c) m 10,0 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

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

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

6. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	5,0 m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0 m
Fuori dai centri abitati ma in zone edificabili o trasformabili dal P.R.G.	-	-	-	-	-	P.R.G.
Dentro i centri abitati	3,0 m	-	-	2,0	P.R.G.	P.R.G.

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 68.

7. Per il calcolo delle distanze dalle strade vale inoltre quanto stabilito dalla L.R. 30.07.96 in materia di risparmio energetico tramite inspessimento delle murature perimetrali e di tamponamento.

### TITOLO III

#### INTERVENTI EDILIZI

##### **ART. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile del servizio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.
3. Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Nel caso di lotto ricadente a cavallo delle Zone Territoriali Omogenee A-B-C-D al momento dell'approvazione del P.R.G., si applica la disciplina (destinazioni, parametri costruttivi e formali) della Zona su cui insiste ciascuna superficie.
6. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
7. Nelle nuove costruzioni con destinazione residenziale o commerciale direzionale, devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dall'art. 41 - sexies della L.S. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni: tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Questi spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Nel caso di edifici esistenti qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

##### **ART. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

1. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, esclusa la zona "A", e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa indicazione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc.) per esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche in deroga agli indici di zona.
2. La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G. o che potranno essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta a solo controllo di legittimità.
3. Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.
4. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

5. Sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice autorizzazione o autorizzazione edilizia a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

## **ART. 63 - COPERTURE E SOTTOTETTI**

### 1. Coperture:

le coperture dei fabbricati residenziali dovranno essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% e il 45% sotto gli 800 m di altitudine, tra il 60% e il 100% al di sopra di tale quota: è fatta salva la conservazione di eventuali diverse pendenze originarie di fabbricati di remota origine o nel caso di ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti. Diverse modalità di copertura (a carena, composite, ecc.) potranno essere ammesse, su conforme parere della Commissione Edilizia, soltanto per particolari fabbricati frutto di attenta e coerente progettazione illustrata da specifica relazione contenente anche la descrizione dei materiali, tenuto conto dell'impatto visivo sull'ambiente circostante. In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture superiori al primo piano, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi di straordinaria manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza.

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

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

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

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

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

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

- a) altezza utile media di metri 2,20, sia per i locali adibiti ad abitazione che per i locali adibiti ad accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni;  
L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 mt. Per la relativa superficie utile;
- b) Rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi diretti a recupero dei sottotetti:

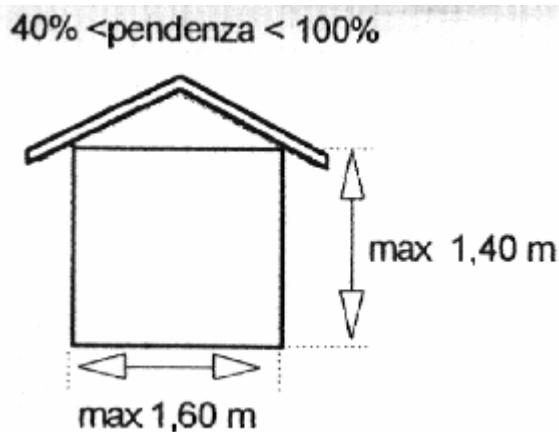
- sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lettera d) della Legge 457/78;
- devono avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
- restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione; nel caso di comprovata impossibilità nel reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con

apposita deliberazione della Giunta Comunale);

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

#### ART. 64 - ABBAINI, LUCERNARI E POMPEIANE

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



2. Sono ammessi lucernari in andamento (tipo Velux), purché non alterino i caratteri compositivi dell'edificio e siano disposti, se più di uno per falda, in allineamento. Tali aperture possono avere comunque, ciascuna, una superficie finestrata massima pari a 0,70 mq, e concorrono alla quota del 10% della falda di copertura interessata di cui al precedente comma.
3. Sono ammesse pompeiane per la copertura di terrazze o spazi esterni alle seguenti condizioni:
- i pilastri verticali devono essere in legno o pietra a vista con sezione massima di 25cmX25cm distanziati di almeno 1,20m;
  - il resto della struttura dev'essere in graticcio di legno o di metallo;
  - la struttura può essere rivestita di essenze vegetali e parzialmente protetta da tendaggi, preferibilmente bianchi; è vietato ogni altro tipo di tamponatura, anche parziale (vetrate, reti, ecc.).

#### ART. 65 - AGGETTI E SPORTI

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

- a) terrazzi, balconi e simili: devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante; se prospettano su strade o altri spazi pubblici, possono essere consentiti ad altezza inferiore a m. 5, con un minimo di 2,55 m, solo se sovrastanti un marciapiede; in ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed avere una profondità massima di m. 1,20;
- b) le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; analogamente i serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;
- c) sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

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

#### **Art. 66 - SCALE ESTERNE**

1. Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino ad una altezza massima di m. 3,00 dalla quota di riferimento: il Responsabile del servizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, può autorizzare la realizzazione di scale esterne sul fronte principale, se diventano il motivo dominante di una condivisibile estetica progettuale.

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

#### **Art. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

2. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2,0 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.

3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile del servizio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

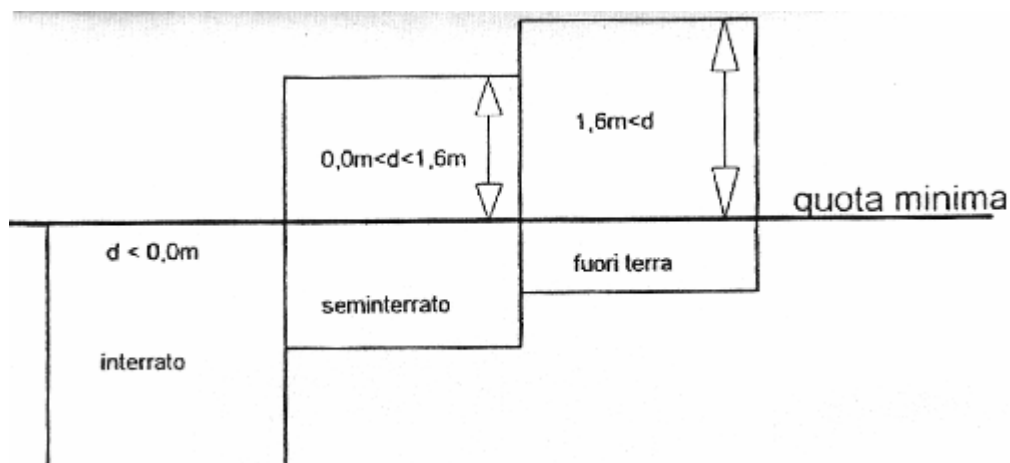
4. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.



## ART. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per i locali con altezza netta fino a 3,0 m e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, detta "d" la distanza la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

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



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".

3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoisolante e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta superiore ai 3,0 m potrà essere previsto lo stazionamento delle persone ma non l'accesso della clientela : in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SIP/Sip (o al SIP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'ULSS allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

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

5. Le costruzioni interrate con d) coincidente o inferiore alla quota naturale del terreno, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.) sono generalmente ammesse nelle diverse Z.T.O. fino al limite di superficie massimo del 50% dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato principale al quale sono collegate, fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.A. del P.R.G.: tali costruzioni interrate non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; devono distare almeno cinque metri dalle strade, salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

6. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 110.

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

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

## **ART. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI**

1. In ogni nuovo edificio, ad esclusione di quelli produttivi, e nei casi di ristrutturazione o ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina coperto con propria superficie utile non inferiore a mq 12: tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

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

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

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

I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con i locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.

5. L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico, deve essere a tenuta.

6. Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 1.2 1986 e delle altre specifiche norme di legge. Il locale autorimessa non può comunicare direttamente con locali abitativi (soggiorno, cucina, ...) pertanto in tale eventualità va previsto un disimpegno ventilabile.

## **ART. 70 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ**

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

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

## **ART. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO**

1. Qualsiasi intervento volto a modificare permanentemente l'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata dall'atto ad edificare.

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

3. L'accumulo temporaneo di materiale di scavo o di riporto su terreni aperti è consentito, in attesa di successivo reinterro, spianamento o asporto, per un periodo massimo pari a un anno, eventualmente prorogabile per dimostrati motivi; in ogni caso il luogo dovrà essere adeguatamente recintato e protetto.

4. Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Per quanto riguarda, in particolare, la zona collinare, i muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra o sasso. All'interno dei lotti di pertinenza degli edifici residenziali e per particolari motivi di carattere tecnico funzionale da documentare di volta in volta, il Responsabile del servizio può consentire la parziale deroga in riferimento alla profondità dei terrazzamenti.



## Art. 72 - RECINZIONI

1. Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree di stretta pertinenza ai fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonché le attrezzature pubbliche. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali, ...). Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga in presenza di vincoli oggettivi e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2,40 m. I cancelli motorizzati devono soddisfare i requisiti di sicurezza della norma UNI 8612.

2. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 m con un rapporto vuoto per pieno non inferiore al 50% della superficie della recinzione misurata su tratti di lunghezza massima non superiore a 5,00 m.; per le zone di tipo produttivo le recinzioni delle parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa e con esclusione dei fronti prospettanti spazi pubblici, potranno raggiungere un'altezza non superiore a 2,20 m, ed essere interamente opache.

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

4. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta alle caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.

5. Nelle aree agricole le recinzioni delle aree private possono essere concesse, limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture lignee che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore a 30 cm: l'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a mt. 1,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del C.C.

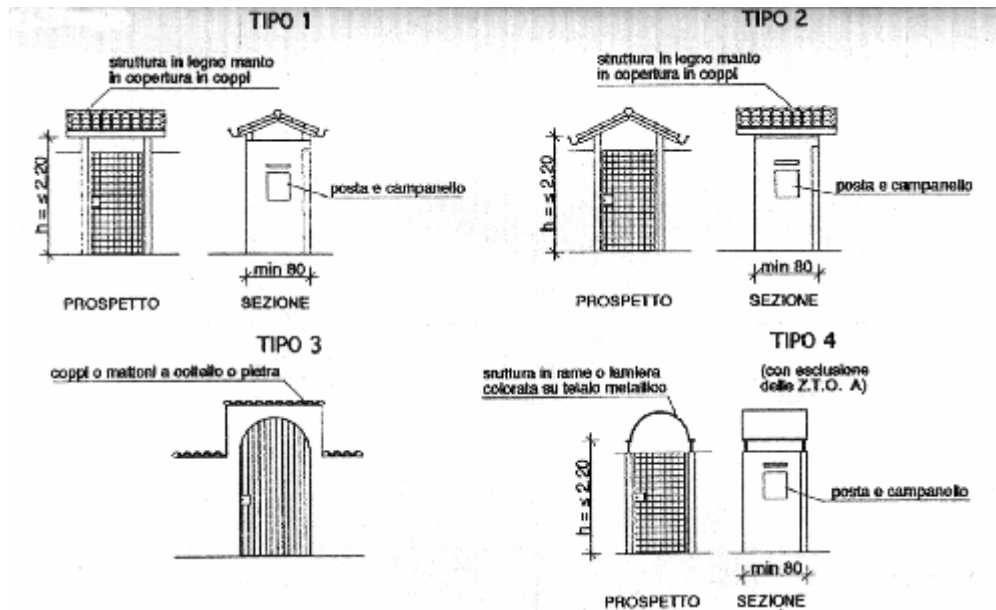
6. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

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

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

8. Il progetto di recinzione deve prevedere idonei accessi carrai da realizzarsi in conformità all'art. 46 del regolamento di attuazione del C.d.S. approvato con D.P.R. 16/12/1992, n. 495 intendendosi per "arretramento allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso" l'arretramento di almeno m 5,00 dell'eventuale cancello dalla sede stradale. In alternativa a tale prescrizione, nelle sole Z.T.O. "A" è sempre ammesso l'impiego di sistemi di automazione con comando a distanza; nelle altre Z.T.O l'impiego di sistemi di automazione con comando a distanza è ammesso in alternativa all'arretramento limitatamente ai casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tale arretramento.

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



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

### ART. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

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

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

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente; i proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

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

### Art. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al

pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

#### **Art. 75 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI**

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

- a) la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
- b) la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
- c) la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

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

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

#### **Art. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE**

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

- a) composizione architettonica: deve essere risolta su tutti i fronti e risultare coerente con le tipologie degli edifici contigui, con le forme tradizionali e con le caratteristiche proprie dell'ambiente; il Responsabile del servizio, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico;
- b) tutti i muri, compreso quelli di cinta, quando siano comunque visibili da vie e spazi pubblici, vanno intonacati, salvo che l'intonaco non sia richiesto per il tipo particolare della costruzione; i muri intonacati vanno anche opportunamente tinteggiati: la tinteggiatura deve risultare tale da non deturpare l'aspetto dell'abitato e del paesaggio e di riuscire di gradevole effetto per l'insieme, rispettando le tinte tradizionali; nel caso di edifici di pregio, o ricadenti in zona A, o per proposte di colori particolari, devono essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ufficio Tecnico opportuni campioni;
- c) le coperture, ad esclusione di fabbricati commerciali o produttivi, devono avere una pendenza come stabilito all'art.63, comma 1, ed essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti (coppi, tegole della tonalità dell'argilla, ecc.); le falde di copertura saranno coincidenti sul colmo e ciascuna falda non conoscerà discontinuità di pendenza. Il Responsabile del servizio, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie in caso di riconosciuto valore architettonico;
- d) la cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti con un massimo di 1,0 m: il sottospazio deve avere lo stesso andamento della

- falda ovvero essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui;
- e) i parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme tradizionali (legno, ferro, pietra), in accordo cromatico con le facciate, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
  - f) la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
  - g) le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale; sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato; le semplici legnaie possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con sola copertura in legno;
  - h) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.

### **PARTE III TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA**

#### **TITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

##### **Art. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. È inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. o di suo incaricato o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune per gli aspetti di rispettiva competenza.
4. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
5. Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli è opportuno che l'edificio abbia un preciso orientamento e che i locali siano disposti in funzione delle destinazioni d'uso. Per la disposizione dei locali interni si suggerisce, indicativamente, che gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita quotidiana siano rivolti a sud per usufruire maggiormente di luce e calore. In caso di situazioni orograficamente sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.  
Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3,0 m dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di filtrazione.

##### **Art. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative strutture devono pertanto essere isolate e interrato mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi con inerti di sabbia e ghiaia sono consentite qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine. Il progetto dovrà precisare le caratteristiche tecniche degli interventi a protezione dell'umidità del suolo.
4. Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.
5. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
6. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche, purché lo smaltimento delle acque meteoriche venga ricondotto, ove previsto, alla rete fognaria.
7. Ove non esista la rete fognaria per le acque meteoriche, dovrà essere previsto un sistema di pozzi a perdere di idonee dimensioni atto a garantire un sufficiente smaltimento.

##### **Art.79 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI QUALI                      RADIAZIONI**



## **ELETTROMAGNETICHE E IONIZZANTI, VIBRAZIONI, ECC.**

1. Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti e, all'occorrenza, di disporre il divieto di utilizzazione delle sorgenti, al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, radiazioni, etc. di varia natura, conformemente alla legislazione vigente, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.
2. Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.
3. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10,0 m. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10,00 m da aperture di stabili contigui. In ogni caso, a giudizio del SIP dell'ULSS, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.
4. In caso di impianti destinati alla diffusione di onde elettromagnetiche nello spazio, qualora in zona radioattiva esistano edifici ad uso abitativo o assimilabili a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico (K) non deve superare 20 Volt/mq e quella del campo magnetico indotto (H) 0,02 ampere/m.
5. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la normale manutenzione ordinaria.
6. Il Sindaco fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 80 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Valgono in generale e per quanto non specificatamente riportato nel presente R.E. i limiti e le norme contenute nel D.M. 5.7.'75 e succ.

## **Art. 81 - LOCALI ABITABILI**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc.).
2. Sono considerati locali accessori e pertanto non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici secondari, dispensa, disimpegno, taverna, etc.
3. I locali di abitazione permanente devono avere:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di m. 2,00;
  - b) altezza interna minima utile non inferiore a m. 2,70 e m. 2,40 per i locali accessori. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengano la destinazione d'uso abitativa, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m 2,20.
  - c) superficie di illuminazione ed aerazione: per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionale in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min.LL.PP.3151 del 22.5.1967) non inferiore a 0,02 e, comunque, la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento. Non va conteggiata la superficie finestrata posta ad un'altezza inferiore a 0,6 m dal pavimento
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna e del rapporto superficie finestrata/superficie

pavimento precedente a quello raggiunto in fase di progettazione nonché gli interventi proposti per conseguire un'eventuale miglioramento della situazione preesistente: non saranno comunque consentiti interventi che comportino una riduzione dei parametri di cui trattasi.

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

- a) rispetto del rapporto illuminante (superficie finestrata/superficie del pavimento);
- b) superficie vetrata con coefficienti di trasparenza  $\geq 0,7$ ;
- c) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore o uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
- d) per vani affacciatisi sotto porticati, il rapporto illuminante va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- e) per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore a 1,20 m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1,0 m;
- f) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruiscano o riducano l'effettiva superficie illuminante;
- g) qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili o cavedi, debbono essere rispettate, ai fini del possibile conteggio delle superfici finestrate, le seguenti ulteriori prescrizioni:
  1. l'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad  $1/5$  della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano;
  2. l'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore o uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
  3. la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto dev'essere maggiore o uguale a 6,0 m;
  4. l'area dei cortili si intende netta rispetto alle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che risulti maggiore o uguale a  $1/20$  dell'area del cortile. Diversamente dovrà essere fornita prova in opera del rispetto del fattore medio di luce diurna.

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

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

7. I soppalchi sono ammessi quando:

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

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

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

## **Art. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO**

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla posizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato, 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, con un minimo di 5 ricambi ora purché, sentito il Responsabile SIP dell' ULSS o suo incaricato, siano garantiti sufficienti requisiti igienico-sanitari;
2. Per i piani terra è prescritta l'altezza minima netta di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, abbiano un'altezza media del vano principale e dei vani secondari di almeno 3,00 m, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,40 m.
3. Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.
4. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla circolare regionale veneta n. 38/87.

### **Art. 83 - SCALE, RAMPE PEDONABILI, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

1. Le scale comuni a più di un alloggio devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ogni variazione del loro andamento dovrà essere mediata da ripiani (pianerottoli) di adeguate dimensioni. Le rampe dovranno presentare gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. Alzata e pedata dovranno essere uguali per tutta la rampa. Sono ammessi gradini aventi larghezza di pedata variabile fra il centro e l'esterno solo in caso di scale curvilinee ad andamento regolare e raggio di curvatura costante.
2. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza netta non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e m1,00 nel caso di restauri ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.
3. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di m 0,80 ed è ammesso derogare dalla necessità di aerazione ed illuminazione diretta.
4. I pianerottoli di accesso e quelli intermedi devono avere larghezza e profondità non inferiori a quella delle rampe che li contengono e sulla loro superficie, nelle scale principali che servono più di un alloggio, non può essere ricavato alcun gradino.
5. E' fatto obbligo inserire pianerottoli intermedi nelle rampe il cui dislivello sia superiore a ml. 2,70.
6. La pendenza massima ammessa deve rispettare le seguenti condizioni:
  - edifici pubblici o aperti al pubblico e scale principali dei fabbricati pedata minima (P) maggiore di cm. 30, alzata massima (A) cm. 16;
  - edifici privati unifamiliari pedata minima (P) maggiore di cm. 25, alzata massima (A) cm. 19, nel caso di scale ad andamento non rettilineo dovrà essere garantita una larghezza minima di cm. 10 dalla estremità più stretta;
7. Scale a chiocciola o con pendenze superiori a quanto stabilito possono essere ammesse solo se a servizio di locali accessori non abitabili o che non posseggono i requisiti per l'abitabilità e negli edifici per i quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo nei casi in cui sia impossibile rispettare la normativa di tutela con soluzioni conformi a quanto sopra previsto.
8. Le rampe pedonabili che superano dislivelli superiori a cm.2,5 dovranno avere larghezza minima di ml.1,50, dovranno essere interrotte da ripiani di larghezza e lunghezza superiori a ml.1,50 ogni ml.10,00 di sviluppo lineare ed avere pendenza inferiore all'8% .
9. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

10. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.
11. In tutti i fabbricati con quattro piani o più di tre livelli, compreso quindi il piano interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
12. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
13. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere un'altezza minima di ml.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro. il corrimano dovrà, per forma, dimensioni e materiale, favorire la prensibilità. Le rampe con larghezza superiore a ml. 1,80 dovranno essere muniti di corrimano da entrambi i lati.
14. Negli edifici nei quali è prevalente la presenza di bambini, dovranno essere posti corrimano ad altezza adeguata.
15. In conformità all'Art.19 della legge 27 Maggio 1975 n.166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:
  - risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
  - le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

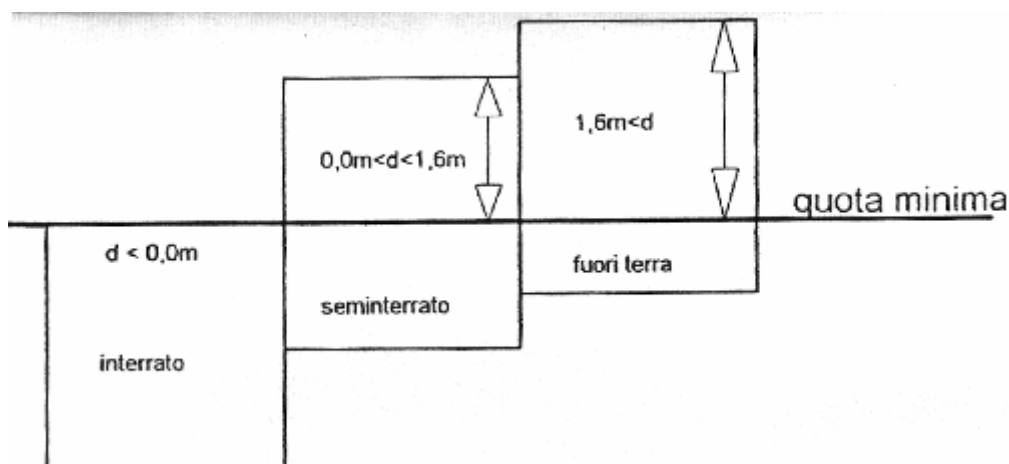
#### Art. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

1. I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,40, salve eventuali prescrizioni speciali.

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

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

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



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

#### Art. 85 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI; TAVERNE; CUCINE; CORTILI E CAVEDI

##### 1. Locali per servizi igienici

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

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

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

- a) il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto.  
Per i secondi servizi è, inoltre, consentita l'installazione in ambienti non direttamente illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che:
- b) sia prevista un'aspirazione meccanica che assicuri un ricambio orario almeno di 5 vol/h se continua, ovvero 10 vol./h se intermittente (in questo caso deve essere avviata contestualmente all'entrata nel servizio e disattivarsi non prima di avere effettuato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da quest'ultimo.

1.4. L'installazione di impianti a combustione (es. scaldacqua) è soggetta alle norme Uni-Cig recepite dalla legislazione vigente (L.1083/71 e succ.): è in ogni caso vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

1.5. Valgono specificatamente i dettati delle L.384/78 e della L.13/89 e successivo DM 236/89 per i rispettivi campi di applicazione.

## 2. Taverne

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

- a) altezza minima 2,40 m;
- b) essere adeguatamente illuminati ed areati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture "a bocca di lupo" non deve superare il 50%;
- c) il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità;
- d) rispettare le norme vigenti quanto alla presenza di apparecchi a combustione.

## 3. Locali cucina

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

- a) avere una cappa sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione; il ricambio d'aria deve essere maggiore o uguale a 3 vol/h;
- b) per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cmq provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna: questa apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste, inoltre, devono essere protette con griglie anti-insetto in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

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

## 5. Cavedi

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

## **Art 86 - EDIFICI RURALI**

1. L'edificazione nelle aree rurali è assoggettata alla disciplina di cui alla L.R. 24/85 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.

2. Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricole sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario sentito il responsabile SIP dell'ULSS.

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

## **Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

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

2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che

adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni; il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

4. I distacchi tra i fabbricati sono stabiliti come segue.

4.1. Distacco tra fabbricati residenziali: secondo quanto prescritto al precedente art.58;

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

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

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

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

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

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

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

Tale formazione vegetale deve presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) utilizzo di specie arboree ed arbustive;
- 2) dimensioni: per gli alberi, altezza minima di 3 mt.; per gli arbusti di mt. 1,5;
- 3) lo spessore delle barriere vegetali deve essere superiore a mt. 2,50;
- 4) le specie utilizzate devono appartenere almeno per il 50% alle seguenti specie:  
Carpinus betullus (carpino bianco), Ostrya carpinifolia (carpino nero), Fraxinus ornus (orniello), Acer campestre (oppio), allevati a ceppaia, ovvero con più di tre fusti a partire dal terreno;  
Almeno il 25% di specie sempre verdi ad esclusione di Conifere (cipresso, tuja, ecc..).

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

8. Il Sindaco, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità al fine di limitare eventuali inconvenienti igienici.

## **Art. 88 - RIFORMIMENTO IDRICO**

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

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

## **TITOLO II**

### **STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI**

#### **Art. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, specialmente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni parte dell'edificio.

#### **ART. 90 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI**

1. I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.
2. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
3. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

#### **Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
4. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 92 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

1. Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.
2. Gli angoli sporgenti dagli assiti o da qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
4. Devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.



### **Art. 93 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO**

1. Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione: la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e le attrezzature per attuarli.
2. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.
3. Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune: il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.
4. La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.
5. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne, a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.
6. Il Responsabile del servizio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.
7. Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico.
8. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.
9. I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 92.

### **Art. 94 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE**

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

#### **ART. 95 - REQUISITI ACUSTICI**

1. La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare, per quanto possibile, la produzione e propagazione di rumori.
2. In particolare gli impianti e le condotte che possono essere sorgenti di rumori, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.
3. I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.
4. Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni: le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.
5. Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e dell' U.L.S.S. , può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.
6. In particolare dovranno essere tenute presenti e applicate le indicazioni fornite dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 1769 del 30.4.66, la norma U.N.I. 8270/4.

## NORME FINALI

### **Art. 96 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

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

### **Art. 97 - NORME ABROGATE**

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

### **Art. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1. I Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale prima della data di adozione della presente Variante e le convenzioni di urbanizzazione in vigore alla stessa data, conservano piena validità.
2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.
3. È altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.R.G. nei limiti di cui all'art.11 L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.
5. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

### **Art. 99 - POTERI DI DEROGA**

1. Al Responsabile del servizio è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti casi:
  - a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purché non comportante modifica della destinazione di zona, quando:
    - sia comunque rispettato il Codice della Strada, e siano evitati pericoli per la circolazione;
    - le altezze risultanti e la ubicazione non compromettano aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.
  - b) per aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.
  - c) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile del servizio è autorizzato a rilasciare le concessioni o le autorizzazioni per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

2. l'esercizio della deroga disciplinato dalla lettera a) del comma precedente è subordinata a deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Sono in ogni caso da rispettare le disposizioni di cui alle Leggi n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939, n. 171 del 1973 e n. 431 del 1985.

#### **Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO**

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

#### **Art. 101 - SANZIONI**

1. Per le violazioni alle norme del presente Regolamento si fa rinvio alle sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolari dalle leggi urbanistiche statali e regionali e dalla legge comunale e provinciale.
2. Per l'inosservanza alle norme del presente Regolamento o alle prescrizioni contenute nella concessione edilizia, per le quali la normativa statale o regionale non prevede alcuna sanzione specifica, è stabilita la misura minima di L. 100.000 e massima di L. 1.000.000.
3. Con provvedimento dell'Autorità competente è stabilita per ciascuna fattispecie di violazione alle norme previste nel presente regolamento la sanzione in misura fissa ai sensi degli artt. 206 e seguenti della Legge Comunale e Provinciale 03.03.1934 n° 383.

## INDICE GENERALE

### PARTE I

#### TITOLO I

##### Capitolo I - Norme Generali

Art. 1 - CONTENUTO / LIMITI / VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	1
Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI.....	1

#### TITOLO II

##### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

###### Capitolo I - Concessione e autorizzazione edilizia

Art. 4 - CONCESSIONI/AUTORIZZAZIONI.....	2
Art. 4bis - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'.....	3
Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E PER OPERE URGENTI.....	3
Art. 6 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	3

###### Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
Art. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	4
Art. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	4
Art. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	5
Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	5
Art. 12 - AMPLIAMENTO.....	5
Art. 13 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	5

###### Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI.....	6
Art. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	6
Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA.....	6

#### TITOLO III

##### CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE ED ONERI

###### Capitolo I - Domanda e rilascio di Concessione o Autorizzazione

Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO.....	8
Art. 18 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA E CONTENUTO.....	9
Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	9
Art. 20 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA.....	12
Art. 21 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	12
Art. 22 - DECISIONI DEL SINDACO.....	12
Art. 23 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA.....	13
Art. 24 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	13
Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	14

###### Capitolo II - Onerosità Delle Concessioni

Art. 26 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE.....	15
---	----

Art. 27 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI .....	15
Art. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	15
Art. 29 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	16
Art. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE .....	16
Art. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE.....	16

**Capitolo III - Validità, decadenza e annullamento  
delle concessioni o autorizzazioni edilizie**

Art. 32 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	17
Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE .....	17
Art. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE .....	18

**TITOLO IV  
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ**

**Capitolo I - Inizio dei lavori**

Art. 35 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI .....	19
Art. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI .....	19
Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	19
Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	20
Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	21
Art. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	21

**Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi**

Art. 41 - VISITE DI CONTROLLO.....	22
Art. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	22
Art. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.....	23

**Capitolo III - Certificato d'uso**

Art. 44 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO .....	24
Art. 45 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ .....	24

**TITOLO V  
COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 46 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	26
Art. 47 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE .....	26
Art. 48 - ADUNANZE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	27

**PARTE II**  
**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA**  
**TITOLO I**  
**DISCIPLINA URBANISTICA**

Art. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	28
Art. 50 -MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P. R. G. ....	28
Art. 51 -STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	28
Art. 52 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL P. R.G. ....	29
Art. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	29
Art. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE .....	30
Art. 55 - INDICI URBANISTICI.....	30
Art. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA .....	31

**TITOLO II**  
**DISCIPLINA EDILIZIA**

Art. 57 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO.....	32
Art. 58 - DISTACCHI TRA FABBRICATI .....	33
Art. 59 - DISTANZE DAI CONFINI.....	33
Art. 60 - DISTANZA DALLE STRADE .....	33

**TITOLO III**  
**INTERVENTI EDILIZI**

Art. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	35
Art. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI .....	35
Art. 63 - COPERTURE E SOTTOTETTI.....	36
Art. 64 - ABBAINI, LUCERNARI E POMPEIANE .....	36
Art. 65 - AGGETTI E SPORTI.....	37
Art. 66 - SCALE ESTERNE .....	37
Art. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI.....	38
Art. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE .....	39
Art. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI .....	40
Art. 70 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ .....	40
Art. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO .....	40
Art. 72 - RECINZIONI.....	41
Art. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI .....	42
Art. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	42
Art. 75 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	43
Art. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE .....	43

**PARTE III**  
**TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA**

**TITOLO I**  
**PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

Art. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	45
Art. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE .....	45
Art. 79 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE E IONIZZANTI, VIBRAZIONI, ECC.) .....	45
Art. 80 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI .....	46
Art. 81 - LOCALI ABITABILI.....	46
Art. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO .....	47
Art. 83 - SCALE, RAMPE PEDONABILI, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	48
Art. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	50
Art. 85 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI; TAVERNE; CUCINE; CORTILI E CAVEDI .....	50
Art. 86 - EDIFICI RURALI .....	51
Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA .....	51
Art. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	52

**TITOLO II**  
**STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI**

Art. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	53
Art. 90 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI.....	53
Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI.....	53
Art. 92 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	53
Art. 93 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO .....	54
Art. 94 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE.....	54
Art. 95 - REQUISITI ACUSTICI .....	55

**NORME FINALI**

Art. 96 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO.....	56
Art. 97 - NORME ABROGATE.....	56
Art. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	56
Art. 99 - POTERI DI DEROGA.....	56
Art.100 -INTERVENTI D'UFFICIO .....	57
Art.101 - SANZIONI .....	57