

**COMUNE DI CASALSERUGO**  
**PROVINCIA DI PADOVA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**AGGIORNATO CON LE PRESCRIZIONI DI CUI A:**

- D.G.R.V. N. 3204 DEL 26.11.2001;
- D.C.C. N. 48 DEL 27.09.2002;
- D.C.C. N. 52 DEL 28.11.2003;
- D.C.C. N. 37 DEL 30.09.2004;
- D.C.C. N. 11 DEL 25.02.2005;
- D.C.C. N. 23 DEL 16.05.2005;
- D.G.R.V. N. 1716 DEL 05.07.2005;
- D.C.C. N. 43 DEL 29.09.2005;
- D.C.C. N. 34 DEL 31.05.2008;

## **PARTE PRIMA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Ai fini del presente regolamento, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale
- artigianale
- turistica
- commerciale
- sportivo
- scolastico
- direzionale
- rurale
- sanitario

Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per le case funzionalmente annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerate ad uso residenziale.

#### **Destinazione d'uso residenziale**

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, spazio verde, ecc.).

Rientrando nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

a) gli alloggi di servizio, ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc., con i relativi spazi pertinenti;

b) gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case-albergo e gli spazi pertinenti.

In tutto il territorio comunale è prescritta una superficie minima netta di calpestio per alloggio di mq. 45, ad esclusione delle case-albergo, istituti o strutture ad essi similari.

Il comma precedente si applica limitatamente agli interventi previsti dagli articoli 8, 9, 10, con esclusione degli interventi nel Centro Storico quando, per ottenere tale minima superficie si debba intervenire alterando i valori culturali dell'immobile.

#### **Destinazione d'uso industriale**

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

#### **Destinazione d'uso artigianale**

Si intendono destinati ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente,

compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

#### Destinazione d'uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i "motel", nonché gli insediamenti turistici di cui all'Art. 85 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e gli spazi pertinenti.

#### Destinazione d'uso commerciale

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.). Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri) e ogni altro locale ove è esercitata attività di vendita, compresi i depositi e i magazzini all'ingrosso;
- b) i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) i locali per cure fisiche;
- f) i locali per i giochi;
- g) le cliniche, le case di cura private, gli ambulatori medici dentistici e veterinari privati, gli ambulatori di analisi privati e simili, nonché le farmacie;
- h) gli studi professionali;
- i) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto e spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);
- l) i locali per attività... artistiche, culturali, sociali;
- m) gli impianti di distribuzione di carburante, i chioschi, le edicole;
- n) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- o) gli impianti sportivi o ricreativi;
- p) le scuole private di qualsiasi tipo e gli asili nido;
- q) le palestre private e le scuole di danza;
- r) ogni altro ufficio non compreso nella destinazione direzionale.

#### Destinazione d'uso sportivo

Si intendono destinati ad uso sportivo gli edifici e loro parti, nonché spazi accessori e pertinenze destinati all'esercizio della pratica sportiva, quali:

- a) impianti sportivi propriamente detti e quelli ricreativi, ove può essere anche svolta attività sportiva;

#### Destinazione d'uso scolastico

Si intendono destinati ad uso scolastico gli edifici e loro parti, nonché spazi accessori e pertinenze destinati a:

- a) scuole pubbliche, asili nido e scuole materne pubbliche;

#### Destinazione d'uso direzionale

Si intendono destinati ad uso direzionale gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati:

- a) a sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) ad uffici pubblici.

### Destinazione d'uso rurale

Si intendono destinati ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo.

### Destinazione d'uso sanitario

Si intendono destinati ad uso sanitario gli edifici e loro parti, nonché spazi accessori e pertinenze destinati a:

- a) ospedali, case di cura, laboratori di analisi, day-hospital dell'U.S.L.

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

Le attività di cui al precedente Art. 1, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

## TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione. Si definiscono come interventi di manutenzione ordinaria, le seguenti opere:

- a) la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- c) le opere necessarie a riparare e/o consolidare le strutture, le murature portanti e non portanti e le coperture;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici qualora ciò non determini modificazioni dell'apparato murario;
- e) l'installazione, lo spostamento e/o l'eliminazione di pareti mobili e/o interpareti mobili che non diano luogo a modificazione del numero delle unità immobiliari e delle relative destinazioni d'uso;
- f) la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
- g) le opere di assoluta urgenza disposte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- h) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di igiene e decoro;
- i) gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico degli edifici, esclusi gli interventi sulle pareti esterne nel Centro Storico;
- l) gli scavi compiuti da Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione;
- m) tutti gli altri interventi non compresi nelle ipotesi di concessione e/o autorizzazione e/o denuncia.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano peraltro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Per gli interventi nel Centro Storico e nei fabbricati tutelati ai sensi delle leggi regionali 61/85 e 24/85, gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti alla presentazione di un progetto che, si intende assentito qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non abbia espresso parere negativo entro 60 giorni dalla presentazione. .

### Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati oggetto dei medesimi interventi, o parte di essi, vengano comunque danneggiati, il ripristino degli stessi va eseguito previa autorizzazione o concessione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

#### **Art. 5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

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

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

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o aperti oggetto dei medesimi o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune.

A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'amministrazione Comunale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

#### **Art. 6 - Altre opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione gratuita le seguenti opere:

a) coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti e ornamenti, ecc., anche di tipo manutentivo, sulle pareti esterne degli edifici ricadenti nella zona del Centro Storico;

b) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, addobbi esterni, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;

c) le occupazioni temporanee di suolo pubblico o privato mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;

d) le demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od autorizzati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può negare la demolizione di edifici o manufatti di interesse storico ed architettonico;

e) l'abbattimento di soggetti vegetali, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari o superiore a m. 10.

L'autorizzazione all'abbattimento è condizionata ove possibile al reimpianto di un numero uguale di soggetti vegetali della stessa specie, nella stessa area privata e, qualora ciò non risultasse possibile, in area pubblica vicinale, secondo le indicazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;

f) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non superi comunque 1/20 di quella dell'edificio principale;

g) le cabine telefoniche, e ogni apparecchiatura tecnologica o di servizio di Enti, di Aziende Pubbliche o loro concessionari insistenti su suolo pubblico;

h) Installazione contenitori gas GPL e altri liquidi infiammabili;

i) le recinzioni;

l) la sostituzione e la modifica di vetrine;

- m) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, di carattere geognostico o scientifico se interessanti aree interne ai centri edificati;
- n) le strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale di cui all'Art. 57;
- o) i pergolati in struttura lignea anche se coperti con teli o con cannucciato;
- p) piccole strutture in legno per deposito attrezzi da giardino con superficie massima di mq. 8,00 e altezza massima di ml. 2.20;

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici e gli spazi verdi o aperti, oggetto dei medesimi, o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune.

A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione dell'interessato o acquisita d'ufficio dall'amministrazione comunale.

#### **Art. 7 - Altre opere soggette a denuncia di inizio attività (DIA)**

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modificazioni:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma primo è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni dai vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività di cui al presente articolo è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del primo comma del presente articolo è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

#### **Art. 8 - Modifiche della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere**

Nei casi e negli ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.) le modifiche della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere è soggetta ad autorizzazione comportante la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione.

L'autorizzazione può essere concessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche della zona comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici.

#### **Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti, la modifica dei caratteri distributivi del singolo alloggio o di più alloggi senza aumento del volume e della altezza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione.

#### **Art. 10 - Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione comprendono la sostituzione edilizia ovvero la demolizione e ricostruzione, l'edificazione in aree non edificate nonché opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia nel soprassuolo sia nel sottosuolo, non disciplinate dai precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione, non soggette ad autorizzazione edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione.

#### **Art. 11 - Altre opere soggette a concessione edilizia**

Sono soggette a concessione edilizia l'installazione di:

- 1) costruzioni leggere anche prefabbricate;
- 2) tendoni, costruzioni presso statiche;

#### **Art. 12 - Procedura per l'esecuzione di opere interne**

L'esecuzione di opere interne, siccome indicate all' Art. 26 della L. n. 47/85, non è soggetta né a concessione né ad autorizzazione.

Per dare corso all'esecuzione di opere interne secondo quanto previsto dal II comma dell'Art. 76 della Legge Regionale 61/85, il proprietario o l'avente titolo ai sensi della L.S. 28 Gennaio 1977, n. 10, deve presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, corredato dagli elaborati di cui all'art. 24 che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme di igiene sanitaria

nonché la conformità con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento Edilizio.

Il lavori possono essere iniziati trascorsi 20 giorni dalla presentazione della relazione, qualora non sia intervenuta alcuna determinazione del Responsabile UTC.

#### **Art. 13 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente regolamento sono sanabili e non sanzionabili se approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planovolumetriche autorizzate e non eccedenti l'1%.

Il presente articolo non si applica all'interno del Centro Storico e per interventi su immobili sottoposti a tutela delle leggi 1 Giugno 1939 n. 1089 e 29 Giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni ed in ipotesi di esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 14 - Opere da eseguirsi da parte del Comune**

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione, autorizzazione e denuncia; la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Nel Centro storico l'attuazione delle stesse è subordinata alla presentazione di un progetto redatto secondo quanto indicato all'Art. 23 del regolamento Edilizio.

Per l'esecuzione di dette opere va sentito il parere dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia, nonché delle altre eventuali Amministrazioni competenti.

#### **Art. 15 - Opere da eseguirsi dallo Stato e dalla Regione**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e Regionali, e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'Art. 10 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765 e sue successive eventuali modificazioni.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune, all'accertamento da parte del Responsabile UTC della conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia.

#### **Art. 16 - Dergoghe**

Stralciato con D.G.R.V. N. 3204 del 26/11/2001

### **TITOLO III - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 17 - Concessione edilizia**

Le domande di concessione per eseguire le opere citate, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme indicate nell'art. 24 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al precedente comma.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti nell'art. 24, debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere la concessione e dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle su indicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo Art. 30 lettera a).

Con la domanda di concessione devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto della concessione stessa ( Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica - Soprintendenza ai Monumenti - Vigili del Fuoco, ecc. ).

Il rilascio della concessione edilizia che comporta demolizione di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

#### **Art. 18 - Autorizzazione edilizia**

Le domande di autorizzazione, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate al successivo Art. 24 e con ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Per gli interventi di cui all'articolo 6 punti a), b), c) non è richiesta la firma del progettista.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, nonché il codice fiscale. Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere l'integrazione della medesima.

Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento dell'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, salvo quanto diversamente disposto dall'Art. 48 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457 e successive eventuali sue modificazioni.

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

### **Art. 19 - Titolo per ottenere la concessione o l'autorizzazione**

La concessione o l'autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni la concessione o l'autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

### **Art. 20 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

Tutti i firmatari delle domande di concessione o autorizzazione sono solidamente responsabili all'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalla legge e disposizioni vigenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Le competenze di cui al comma precedente verranno verificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 21 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia, su domanda di chi abbia titolo ad ottenere la concessione, presentata sugli appositi moduli, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva la sua validità per un anno dalla data del rilascio medesimo.

In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

### **Art. 22 - Autorizzazione preliminare per sondaggi**

In caso di interventi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di sondaggi ed esami finalizzati alla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione.

### **Art. 23 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata**

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare da parte della Ditta concessionaria della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere; contiene altresì una descrizione delle opere di urbanizzazione.

La convenzione viene sempre stipulata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

### **Art. 24 - Norme per la presentazione dei progetti**

La domanda di Permesso di Costruire con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del presente Regolamento, bollata a termini di legge e redatta su modulo a stampa predisposto dal Comune, deve essere accompagnata dai disegni compilati secondo le norme elencate nel presente articolo. All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti nel presente articolo devono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere il permesso e dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale, nel caso si tratti di persona giuridica, deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Con la domanda di Permesso di costruire possono essere prodotti tutti i pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere o, in alternativa, devono essere prodotti gli elaborati ed effettuati i versamenti necessari per la richiesta di tali pareri da parte dell'Ufficio, nonché:

#### *1) Per le nuove costruzioni*

a) planimetria in scala catastale e da rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica e l'area oggetto di intervento;

b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio per il Territorio in data non anteriore a 6 mesi;

c) stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte con indicata l'area oggetto di intervento;

d) rilievo topografico in scala 1:500 dello stato di fatto, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, e riportante i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi; le strade, quotate, complete di marciapiedi e recinzioni; i sottoservizi esistenti, nonché la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere che gravano nell'area in esame;

e) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti c), d), e), del successivo punto 4), riportante una tabella riassuntiva che precisi i principali dati dimensionali

- dell'intervento, in relazione alla superficie del lotto, della superficie coperta e scoperta dell'area, delle aree destinate a verde e parcheggio, del volume realizzabile, ecc.;
- f) planimetria in scala 1:500 con indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione, delle superfici e dei volumi dei singoli locali, anche se non abitabili; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
- h) la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- l) sezioni verticali, quotate in scala 1:100, per ogni punto di diversa altezza, di cui almeno una in corrispondenza dell'eventuale vano scala con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- m) 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;
- n) Relazione tecnica contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
  - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui al D.M. 3.10.75, n. 9816, complessive e distinte per ciascuna unità immobiliare;
  - per gli edifici (o parti di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 3.10.75 n. 9816, nonché dei locali accessori;
  - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie di cui al D.M. 3.10.75 n. 9816;
- o) dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo di cui al successivo Art. 74.
- p) documentazione fotografica a colori dei luoghi, fascicolata in dimensioni A4, comprensiva dei con visuali, timbrata e firmata dal progettista; per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni, la documentazione fotografica dovrà rappresentare in modo esauriente l'intero fabbricato oggetto d'intervento;
- q) relazione o perizia di indagine geologica preventiva eseguita sui luoghi interessati dall'intervento edilizio.

Con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni e riassunti con tabella esplicativa:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto di pilastri, sguinci, vani porta, ecc., la cubatura utile corrispondente e le dimensioni delle finestre;
- b) le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- c) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- d) le distanze dai fabbricati limitrofi e /o insistenti sui lotti limitrofi;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

## 2) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione: è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;

- b) fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto;

c) computo metrico estimativo se dovuto; nonché, per gli interventi di manutenzione straordinaria, la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

### 3) Per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia

a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1) per gli edifici che ricadano in zone omogenee "A " o che presentino particolare interesse storico o architettonico;

b) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani, anche non abilitati, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

c) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;

d) documentazione fotografica a colori;

e) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

f) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare; g) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali; h) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;

i) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come restauro ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

### 4) Per le recinzioni di nuova costruzione o loro ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni

a) planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con indicata la toponomastica;

b) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

c) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

d) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio per il Territorio in data non anteriore a 6 mesi;

f) l'indicazione dei materiali impiegati;

g) documentazione fotografica.

### 5) Per le demolizioni

a) planimetria della località in scala catastale;

b) piante, ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore giallo indelebile delle parti da demolire;

c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

6) Per il collocamento, la modifica e la rimozione di monumenti, edicole, ecc.

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- c) indicazione dei materiali e dei colori.
- d) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

7) Per gli strumenti attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata, ad esclusione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

- a) planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
- b) certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- c) estratto autentico di mappa e tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 6 mesi;
- d) cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
- e) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona di intervento, esteso alle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni all'area stessa, nonché il rilievo:
  - del verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie arboree;
  - dei manufatti di qualsiasi genere;
  - del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù;
  - delle strade, con relativa toponomastica, passaggi di qualsiasi genere, fossati e recinzioni;
- f) rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento, ad esclusione delle baracche, tettoie e simili, corredato da una eventuale documentazione storica;
- g) documentazione fotografica delle zone e degli edifici con l'indicazione dei diversi con visuali;
- h) stralcio planimetrico e normativa P.R.G. riguardante l'area dell'intervento;
- i) planimetria del rilievo topografico di cui al punto e) con riportate le previsioni del Piano Regolatore Generale con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
- l) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione e, secondo la fattispecie di piano:
  - delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per l'edificazione;
  - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
  - degli ambienti territoriali, dei comparti, delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
  - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- m) progetto planovolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
  - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
  - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
  - del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
- n) profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;

o) progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;

p) progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);

q) tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;

r) elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

s) norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;

t) relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica, le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e i termini per l'attuazione del piano;

u) schema di convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori elaborati o di consentire la rappresentazione di più contenuti su una stessa tavola; il Comune si riserva inoltre la facoltà di precisare gli elaborati di cui ai punti precedenti in relazione alla singola fattispecie di strumento attuativo.

8) Per il collocamento e la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

a) stralcio planimetrico del P.R.G. con evidenziata la zona interessata dall'intervento;

b) relazione illustrativa;

c) piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;

d) planimetria catastale;

9) Per le mostre e i depositi all'aperto

a) stralcio planimetrico del Piano Regolatore con evidenziata la zona interessata dall'intervento;

b) relazione illustrativa;

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

10) Per le varianti in corso d'opera

a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile;

b) documentazione richiesta ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento;

11) Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

a) relazione illustrativa;

b) documentazione fotografica;

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato UNI A 4.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi,

campionatura in corso d'opera, planovolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il Permesso di costruire, con particolare riferimento all'arredo principale dei singoli locali, in riferimento alla L.13/89 e s.m.i., che dovrà riportare le seguenti misure minime: poltrona cm 100x100; divano a due posti cm 180x100; letto singolo cm 90x200; letto matrimoniale cm 180x200; comodino cm 40x40; tavolo pranzo cm 70x140; sedia cm 45x45; mobili arredo cucina profondità cm 60; armadi zona notte profondità cm 60; armadi zona giorno profondità cm 45; libreria profondità cm 35; scrivania cm 60x120.

La Denuncia di Inizio Attività, redatta su modulo a stampa predisposto dal Comune, deve essere accompagnata dai disegni compilati secondo le norme elencate nel presente articolo. All'atto della presentazione, la denuncia e tutti gli elaborati prescritti nel presente articolo devono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a presentare la denuncia e dal progettista.

Nella denuncia devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale e, nel caso si tratti di persona giuridica, deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Contestualmente alla presentazione della D.I.A., il committente deve comunicare il nome del costruttore e del direttore dei lavori.

Con la denuncia devono essere prodotti tutti i pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere e gli eventuali oneri concessori dovuti.

#### **Art. 25 - Concessione o Autorizzazione**

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sono notificati al richiedente al recapito indicato nella domanda entro i termini fissati dall'Art. 79 della L.R. 61/85. Qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non si pronunci nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può dare corso ai lavori, dando comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza oppure ha facoltà di ricorrere al Presidente della Provincia entro i successivi 60 giorni.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può avere luogo solo quando:

1) sussiste copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione, e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'Art. 373 del Codice Penale, della loro conformità alle prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati o risultanti dall'evidente certificato di cui al successivo punto 6);

2) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 Marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla L. 1 Giugno 1939, n. 1089, dalla L. 29 Giugno 1939, n. 1497;

3) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;

4) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale oppure da realizzare in area dotata di strumento urbanistico attuativo, essendo detti strumenti vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della L. 6 Agosto 1967, n. 765;

5) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;

6) sussista un certificato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o del dirigente l'ufficio comunale competente contenete tutte le prescrizioni e i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, sussista copia dell'istanza, da cui risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni della disciplina urbanistica vigente.

La scelta di uno dei rimedi di cui al secondo comma preclude l'adito all'altro. All'atto del ritiro della concessione dovranno essere corrisposti i contributi di cui al successivo articolo 26 secondo le modalità vigenti in materia. Restano sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non contenga espressa menzione al riguardo. Nei 15 giorni successivi, dall'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione e del ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'albo pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, dell'eventuale certificato di cui al punto 6) del terzo comma e della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può eventualmente presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di illegittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnazione giurisdizionale. La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

#### **Art. 26 - Onerosità della concessione**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge regionale.

#### **Art. 27 - Rimborsi**

Il Comune con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, e conseguenti certificati, fatti nell'interesse del privato richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

#### **Art. 28 - Evidenza della concessione, o autorizzazione, o denuncia del progetto**

La concessione o l'autorizzazione e i disegni allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 Novembre 1971, n.1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e ben visibile, un tabellone di opportune dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

La mancata esposizione del tabellone o la non completa compilazione comporta la corresponsione di una sanzione amministrativa il cui importo viene stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

#### **Art. 29 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori oggetto di concessione**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori di cui al successivo Art. 30, non può essere superiore ad un anno, decorrente dalla data di notifica della concessione.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavazione delle fondazioni. Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Nel caso i lavori non siano stati completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono valersi della concessione stessa, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali previsti per la concessione originale.

### **Art. 30 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori**

#### **a) Inizio dei lavori**

Il titolare della concessione, per eseguire le opere di cui agli articoli 8, 9, 10 e 11 deve denunciare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal regolamento comunale a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data di concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi e dai subentrati, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro 8 giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

#### **b) Punti di linea e di livello**

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

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

#### **c) Contenimento del consumo energetico negli edifici**

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

#### **d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici**

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed ottenere la concessione a norma del relativo regolamento.

La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

La modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare autorizzazione o concessione edilizia di cui ai relativi articoli.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base alle relative disposizioni comunali. In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

### **Art. 31 - Collaudo, agibilità ed abitabilità**

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui agli articoli 8, 9, 10, il titolare della concessione deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il certificato di abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

a) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 30/4/76, n. 373 e successive modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;

b) l'eventuale nulla osta degli enti e dagli organi competenti di cui al penultimo comma del precedente Art. 16;

c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.71 n. 1036;

d) certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto;

e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;

f) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;

g) licenza di esercizio per gli ascensori;

h) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;

i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

l) schede informative sul patrimonio edilizio specifiche per destinazioni d'uso; schede A-B-C-D-E-F-G fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

m) il certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedano. Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato ed alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale, può controllare la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione dei regolamenti vigenti e previo parere favorevole del Settore Igiene Pubblica U.S.L., se necessario, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente Art. 23.

Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile quando si constati che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

### **Art. 32 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità**

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme e non autorizzata delle opere di cui ai precedenti articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

### **Art. 33 - Autotutela sulla concessione o autorizzazione**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico, sentita la Commissione Edilizia, annullare le concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

### **Art. 34 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

### **Art. 35 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

E' istituita presso la Sede Municipale, la Commissione Edilizia (C.E.C.) quale organo tecnico consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

La C.E.C. esprime il proprio parere consultivo con riferimento agli aspetti tecnico-architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone altresì l'inserimento nel territorio e nel contesto paesaggistico e ambientale in cui gli interventi ricadono.

E' richiesto il parere della C.E.C. nei seguenti casi:

- istanze di permesso di costruire relative alla zone agricole "E" e relative varianti che incidano sui parametri urbanistici, sul numero delle unità immobiliari, sul cambio d'uso, sulla categoria edilizia, sulla sagoma e sulle prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire;
- autorizzazioni ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 490/1999 relative ad interventi che ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
- determinazione dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 164 dello stesso D. Lgs. 490/1999;

- proposte di annullamento e/o ritiro di pratiche edilizie anche tacitamente assentite;
- determinazioni su opere abusive;
- casi di particolare rilevanza architettonica, urbanistica o paesaggistica.

Il parere della C.E.C. può essere richiesto anche nei seguenti casi:

- strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;
- modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al comma 1, art. 2 della Legge 11.02.1994, n. 109 e successive modifiche ed integrazioni;
- tutto ciò che ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

### **Art. 36 - Composizione e durata della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia Comunale è composta da n. 1 membro di diritto e da n. 6 membri eletti dal Consiglio Comunale. I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti, con voto limitato ad uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

È membro di diritto, con funzioni di presidente della Commissione, il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato.

Sono membri elettivi:

- c) quattro esperti in materia di edilizia e urbanistica, che vengono scelti dal Consiglio Comunale tra professionisti laureati iscritti agli albi professionali ed esperti nelle materie concernenti il presente Regolamento con particolare riguardo all'architettura, all'ingegneria, all'urbanistica, all'arte, alla storia, al paesaggio e all'ambiente;
- d) due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali, come previsto dalla L.R. 63/1994.

Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti che rimarranno in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

I membri elettivi durano in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; sono rieleggibili per una sola volta e alla scadenza del Consiglio Comunale esercitano comunque le loro funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertita in L. 444/94.

Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

Spetta ai membri della C.E.C. un gettone di presenza nella misura stabilita dal Consiglio Comunale.

Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo e sottoscrivendo il verbale, un impiegato a ciò preposto dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 37 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La C.E.C. si riunisce ogni volta che il Presidente o un suo delegato lo ritenga necessario.

L'avviso di convocazione disposto dal Presidente o da un suo delegato è fatto pervenire ai membri almeno ventiquattro ore prima della seduta.

Il parere della C.E.C. è richiesto dal Responsabile del Procedimento entro i termini d'istruttoria di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001. Qualora la C.E.C. non si sia espressa entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto a formulare la proposta per il rilascio del provvedimento finale e a redigere una relazione al Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta della C.E.C., può altresì sentire esperti esterni.

Il Presidente, qualora ne ravvisi l'opportunità, ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Procedimento predispone l'elenco delle pratiche da esaminare.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno 4 componenti dei quali almeno 2 membri elettivi: a parità di voti prevale quello del Presidente. Le riunioni non sono pubbliche, tuttavia la C.E.C. può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La C.E.C. può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame di quanto richiesto.

Del parere motivato della C.E.C. il segretario redige un verbale.

Il verbale, con riportati i pareri in ordine alle pratiche esaminate sottoscritti dal Presidente, dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dai membri presenti alla seduta, deve essere sottoscritto dal Presidente, dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal segretario e dai membri presenti alla seduta. Il segretario della C.E.C. è responsabile della trasmissione del parere al Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o al Responsabile del procedimento preposto, entro i termini definiti dall'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

I pareri della C.E.C. non sono vincolanti per il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare adeguata motivazione del suo provvedimento da trasmettere alla C.E.C. alla sua prima successiva riunione.

Nelle ipotesi di interventi che ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale, la C.E.C. esprime i pareri con la necessaria presenza di almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. 490/99, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Quando la C.E.C. sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. I componenti eletti dal Consiglio Comunale, per

i quali sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali, oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati, non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti elaborati da loro o da società o associazioni professionali di cui siano componenti o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Il verbale, una volta firmato, è pubblico.

I membri della Commissione e il segretario sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

#### **Art. 38 - Cortili**

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m. 5 .

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m. 1,20; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

#### **Art. 39 - Cavedio o chiostrina**

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione dei locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m.3 .

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita. Le norme di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente.

#### **Art. 40 - Prescrizioni edilizie particolari**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare quali le cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. considerati volumi tecnici, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

## TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

### **Art. 41 - Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica la modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 42 - Decoro delle aree**

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali. E' vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n. 1497 e loro eventuali modificazioni. E' comunque vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti nella zona individuata dal P.R.G. come Centro Storico. Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2,50; qualora ricadenti su carreggiata stradale non meno di m. 5.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica la modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Accesso agli edifici, strade private e marciapiedi**

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche devono essere muniti, di norma, di passo carrabile. L'autorizzazione a costruire strade private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, della fognatura e della illuminazione della strada.

Lungo tutti gli edifici ed i muri di cinta posti in fregio a pubblici spazi, il Sindaco impone la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo, gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Il R.U.T.C. fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e

l'area rimanente compresa fra questo e l'edificio non venga recintata o sistemata a verde, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalita' dei commi precedenti.

Quando un medesimo accesso serva non soltanto ai proprietari frontisti, ma anche ai proprietari di case prospettanti verso l'interno, le spese per la sistemazione del marciapiede sono ripartite tra tutti i proprietari frontisti ed interni, in proporzione della superficie dei locali coperti appartenenti ai rispettivi edifici.

L'apertura dei cancelli non puo' avvenire verso l'esterno e comunque la recinzione per la parte investita dal cancello stesso dovra' tenersi arretrata di m. 4.50 rispetto il ciglio della strada.

Qualora in corrispondenza dell'accesso esistano rampe di collegamento a scantinati o a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno 4,00 metri dal cancello.

#### **Art. 43 - Elementi che sporgono da facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico**

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda, ecc., sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a m. 4,50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 20;

b) oltre i m. 4,50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,50 .

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10 . Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende a protezione di aperture sono ammesse:

le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, ivi comprendendosi anche le strade e piazze chiuse al traffico veicolare anche per fasce orarie; 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. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi :

qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti dal primo comma del presente articolo. Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 40 e 41.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Art. 44 - Elementi che sporgono dalla facciate ed aggettano su suolo privato, accessibile al pubblico**

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2,20. E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, e a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, ecc. purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

#### **Art. 45 - Illuminazione sotterranea**

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, previo ottenimento di regolare concessione, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo, o da inferriate a maglie fitte; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

#### **Art. 46 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzioni architettoniche corrette ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 41 e 42.

#### **Art. 47 - Recinzioni delle aree private**

Per recinzioni delle aree private, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, etc., e non superare complessivamente l'altezza di m. 1.50 (max cm. 50 per la parte cieca), misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni.

Le recinzioni realizzate in sola muratura non dovranno superare l'altezza di ml. 1.00.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Sono esclusi dal rispetto delle altezze massime di cui al comma precedente i cancelli carrai e pedonali, nonché i pilastri di sostegno fino ad un'altezza massima di ml 2.00.

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali od a essi assimilabili o negli insediamenti produttivi indipendentemente dalla destinazione d'uso, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml. 3.00 per documentate esigenze;
- c) nelle zone agricole è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del solo fabbricato residenziale. La recinzione verso strada avrà le stesse caratteristiche previste al precedente punto a) del presente articolo; negli altri lati la recinzione dovrà essere in rete metallica con stanti in ferro;
- d) gli accessi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati con forma semplice con assoluta esclusione di soluzioni coperte;
- e) entro i limiti delle altre zone compreso il Centro Storico e le aree di rispetto dei beni architettonici storico-ambientali (Art. 10 L.R. 24/85), forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Le recinzioni devono essere prive di sporgenze, contudenti e/o pericolose all'incolumità.

Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m. 5 .

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà imporre e consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

#### **Art. 48 - Alberature e spazi scoperti**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 60% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie e tra queste saranno da preferire le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

#### **Art. 49 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

#### **Art. 50 - Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad un'altezza massima sufficiente a consentire l'accesso al primo piano, in numero massimo di una per unità abitativa. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

#### **Art. 51 - Marciapiedi**

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

#### **Art. 52 - Portici pubblici e di uso pubblico**

L'ampiezza dei portici pubblici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro delle vetrine di fondo, non può essere di norma inferiore a m. 3 mentre l'altezza non può essere inferiore a m. 3,50.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può concedere dimensioni inferiori. I portici ed i passaggi coperti, da gravarsi di servitù di pubblico passaggio previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, secondo le modalità e tipi di materiali stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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 dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

I portici pubblici e/o privati ad uso pubblico aperti su tre lati non concorrono a determinare il volume.

#### **Art. 53- Scale e ascensori**

Nel caso di nuove costruzioni tutte le scale di tipo condominiale che servono più alloggi in fabbricati con due o più piani abitabili, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1,20.

Non sono ammesse interruzioni sui pianerottoli realizzate con pié d'oca.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente. Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima a m. 1; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

#### **Art. 54 - Barriere architettoniche**

Nella progettazione di edifici privati, e pubblici a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nella legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive eventuali modificazioni. Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale, con quattro o più piani abitabili, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Oltre alle provvidenze di cui al precedente Art. 52 dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori. In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di tipo condominiale dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può comunque imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

#### **Articolo 55 – Costruzioni accessorie**

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali: lavanderie, legnaie, garage etc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Le autorimesse sono ammesse scorporate dal volume principale sempreche vadano ad inserirsi armonicamente per forma, materiale ed ubicazione con gli altri corpi di fabbrica; e' ammessa, inoltre, nella zona C1 e C2, qualora sia previsto nello strumento attuativo, la costruzione di autorimesse poste sul confine del lotto in aderenza con il box attiguo e sul limite di proprieta' rispetto alla viabilita'. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori.

### **TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **Art. 56 - Parametri abitativi**

Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) stanza di soggiorno di minimo mq 14,00;
- b) posto di cottura di almeno mq 4,00 comunicante con il soggiorno, o cucina di mq 9,00; il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano: in tal caso l'individuazione dovrà essere opportunamente evidenziata negli elaborati grafici di progetto;
- c) camera da letto di almeno mq 14,00;
- d) nel caso si vogliano ricavare altre camere da letto, le dimensioni minime sono di mq 14,00 per la camera da letto destinata a due persone e mq. 9,00 per la camera dal letto destinata ad una persona;
- e) un locale servizio igienico di almeno mq 4,00 , illuminato ed areato direttamente dall'esterno e non comunicante direttamente con altri spazi abitabili (cucina, camere, soggiorni, ecc,) contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- f) un ripostiglio della dimensione minima di mq 4,00, con un unico accesso, eventualmente riunito in un unico vano con il garage; in tal caso non è necessaria la separazione fisica tra il garage ed il ripostiglio ma l'individuazione dovrà essere opportunamente evidenziata negli elaborati grafici di progetto;
- g) un garage costituente unità immobiliare autonoma ed indipendente, da ricavarsi all'interno del fabbricato, della dimensione minima di mq 18,00 di pavimento, completamente sgombro e libero da scale, soppalchi, ecc. e un posto auto esterno di minimo 2,5 m x 5 m, oltre allo spazio di manovra, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento.

E' consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima di mq 38, comprensiva del servizio igienico, per la quale dovranno comunque essere previsti il garage e il posto auto esterno di cui alla succitata lettera g).

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'Art. 16 della L. 5.8.78 n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dei benefici previsti dalla citata legge, mq. 95, oltre a mq. 18 per garage.

#### **Art 57 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni**

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste da successivo articolo, non inferiori a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a ml. 2,40 ;
- b) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli Artt. 18 e 19 della legge 27.5.75 n. 166.

#### **Art. 58 - Locali abitabili**

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 ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, taverna, garage, magazzino, deposito, archivio, ripostigli, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari alle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.; essi devono avere una altezza minima di ml. 2.40.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di mq. 8.00, con la larghezza minima di ml. 2.00;
- b) cubatura minima di mc. 21,60;
- c) altezza interna minima utile non inferiore di ml. 2,70;
- d) superficie di illuminazione e aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie di pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività e usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano una altezza minima di ml. 2,40.

#### **Art. 59 - Sottotetti o mansarde**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite dal precedente Art. 56 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essa ricavabili deve essere mediamente di ml. 2,70 - con un minimo di ml. 1,60 - per i locali ad uso residenziale e mediamente ml. 2.40 per gli accessori.

Sono definite soffitte i locali praticabili che hanno un'altezza massima inferiore a ml. 2,40, altezza minima pari a 0 ml, e pendenza massima pari al 35%.

Anche se non adibiti ad abitazione, i sottotetti praticabili devono essere direttamente arieggiati.

#### **Art. 60 - Cucine**

Le cucine, oltre i requisiti richiesti dall'Art. 58, devono comunque essere fornite di condotto verticale prolungato sopra alla linea di colmo del tetto per aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi e dei vapori.

#### **Art. 61 - Locali per i servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di wc, bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4;
- b) aerazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile almeno fino all'altezza di ml. 1,60.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed i locali per i servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,50 e potranno essere provvisti di aerazione meccanica.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria ;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera;
- d) il fabbricato sia esistente e si trovi in zona A o sia censito ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 (edifici di particolare pregio storico-architettonico), fatte salve specifiche disposizioni delle N.T.A.

#### **Art. 62 - Scale e ascensori, ringhiere e parapetti**

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

Non sono ammesse interruzioni sui pianerottoli realizzate con piè d'oca.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00, con pianerottoli pari a minimo 1,00 mq.

Per gli edifici collettivi e di un uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia e i relativi regolamenti.

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.

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

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

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno essere di altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'Art. 19 della L. 19.5.75 N. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

Per le scale prefabbricate valgono le disposizioni di cui alla L.13/89 e successive modifiche e/o integrazioni.

#### **Art. 63 - Corridoi e disimpegni**

I corridoi e disimpegni possono essere aerati e illuminati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima e' fissata in ml. 1,20 per le nuove costruzioni e ml. 1,00 nei casi di restauro e ristrutturazione.

I corridoi e i disimpegni devono essere ricavati anche nei punti di arrivo e di partenza delle scale, per una lunghezza pari a minimo 1,20 per le nuove costruzioni, e ml 1,00 nei casi di restauro e ristrutturazione, ferma restando la normativa di cui alla legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni .

#### **Art. 64 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati**

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati e scantinati devono avere una altezza di ml. 2,40 .

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; inoltre per i pavimenti previsti al di sotto della quota della condotta fognaria pubblica, con accesso diretto dall'esterno, dovranno essere dotati di adeguati sistemi di sicurezza per lo smaltimento delle acque fognarie.

## **TITOLO IV - COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 65 - Edifici e locali di uso collettivo**

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale. Deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devo comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da Legge e Regolamenti a parametri e tipologie.

### **Art. 66 - Locali ad uso commerciale**

I locali ad uso commerciale ed ad uso pubblico devono avere:

- a) altezza minima di ml. 3,00 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta ;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria ; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a ml. 7,00;
- d) disponibilità di almeno un wc per esercizio ;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

### **Art. 67 - Stabilimenti artigianali, industriali, depositi , magazzini, autorimesse**

Gli stabilimenti artigianali, industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi ; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad esso sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici, refettori, spogliatoi, ecc. .

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### **Art. 68 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e deposito di materiali soggetti a fermentazione.

### **Art. 69 - Impianti al servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati e illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva a 1/20 della superficie di pavimento; devono essere inoltre ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere realizzato con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile pulizia e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle e i locali di ricovero del bestiame per allevamenti agricoli devono rispettare le prescrizioni di cui alla Delibera G. R. V. n. 7949 del 22.12.89 in funzione del tipo e delle dimensioni dell'allevamento.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Lo smaltimento delle acque bionde e nere devono, se non allacciate alla fognatura comunale, essere convogliate in un impianto terminale di depurazione ( vasca Imhoff) e successiva sub irrigazione, nel rispetto della normativa vigente.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni del presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo di uso alla destinazione agricola, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri Immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazione dello strumento urbanistico che modifichi la destinazione di zona.

## **TITOLO V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

### **Art. 70 - Interventi in zona di interesse ambientale e monumentale**

Nelle zone del territorio comunale contemplate dal presente articolo, è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari.

### **Art. 71 - Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale**

Le strutture realizzate nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali. Le caratteristiche funzionali, planovolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto.

### **Art. 72 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche, e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- c) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- d) cartelli per la segnaletica stradale;
- e) quadri per affissioni e simili, nel rispetto di quanto previsto dal precedente Art. 42, IV comma.

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 sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

### **Art. 73 - Numeri civici**

Prima del rilascio del certificato di cui al precedente Art. 30 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale assegna all'immobile il numero civico. La spesa conseguente, e la relativa manutenzione, a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE**

#### **Art. 74 - Interventi sul suolo e nel sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento d'Igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento. E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 75 - Protezione dall' umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall' umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante apposita opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità: tale impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull' esistente dove tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali abitabili residenziali al piano terreno degli edifici qualora non esista sottostante cantinato, devono avere il piano di calpestio sopraelevato dal piano di campagna di almeno cm. 50, In presenza di solaio aerato/ventilato o di sottostante piano interrato, e' consentita la realizzazione dei locali di piano terra abitabile ad una quota di cm. 20 sopra il piano campagna.

i locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall' umidità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti consentita la realizzazione di locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici servizi.

#### **Art. 76 - Isolamento acustico**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento acustico. Devono inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

#### **Art. 77 - Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi derivanti da fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale fissa i termini dell'inizio e dell' ultimazione dei lavori e si riserva l' intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **Art. 78 - Stabilità delle costruzioni**

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

### **Art. 79 - Manutenzione e restauri**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

### **Art. 80 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o possessore o detentore hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO**

#### **Art. 81 - Impiego di materiali lignei**

Sono di norma vietati i materiali lignei per la formazione delle strutture portanti. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili o, comunque, resistenti al fuoco mediante applicazione di prodotti ritenuti idonei, allo scopo dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

#### **Art. 82 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

E' richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 Febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 Aprile 1982 e su successive eventuali modificazioni.

#### **Art. 83 - Certificazione di competenza dei Vigili del Fuoco**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente Art. 82 è richiesto il relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

## **TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 84 - Opere provvisionali**

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse. In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori; devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le sovrastrutture 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. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti i luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m.4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 85 - Scavi e demolizioni**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali pertanto devono essere adeguatamente contenute o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, e nelle opere di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. Devono comunque osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana ed essere evitato il polverio.

### **Art. 86 - Interruzione dei lavori e obblighi relativi**

Fermo restando il disposto degli articoli **31 e 32** del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture ed a togliere eventuali strutture pericolanti. In caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può provvedere a spese degli interessati.

#### **Art. 87 - Movimento ed accumulo dei materiali**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali di costruzione o di risulta da scavi e demolizioni. Solo nel caso di assoluta necessità il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, per ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le disposizioni per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## **PARTE QUARTA**

### **TITOLO I - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE**

(successione degli articoli in ordine alfabetico)

#### **Art. 88 - Altezza del fabbricato o edificio o corpo di fabbrica**

E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato con riferimento alla quota del terreno circostante relativa ad una vasta area ricomprendente l'ambito di intervento e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell' intradosso del solaio di copertura, con esclusione dell'altezza relativa ai volumi tecnici.

Quando il solaio di copertura non è orizzontale, l'altezza massima del fabbricato è riferita al punto medio del suo intradosso qualora la pendenza della falda di copertura sia superiore al 33%.

In ogni caso la pendenza massima della falda di copertura non può essere superiore al 45%.

Nel caso di solai con travature a vista l'altezza è riferita alla media fra l'intradosso della travatura e del solaio.

#### **Art. 89 - Artigianato artistico**

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica. L'individuazione del concetto di natura artistica contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 537 dell' 8 Giugno 1964.

#### **Art. 90 - Artigianato di servizio**

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane. L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un' opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e consumo.

#### **Art. 91 - Ciglio stradale**

Si definisce ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

#### **Art. 92 - Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione**

a) Per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

b) Per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino e alla sostituzione.

c) Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

d) Per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili, correttamente, ai modelli originali di carattere storico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone o cose.

#### **Art. 93 - Distanza o distacco dai confini o da aree pubbliche previste**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonalmente, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche previste.

#### **Art. 94 - Distanza o distacco da strada**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonalmente, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale.

#### **Art. 95 - Distanza o distacco tra edifici**

E' la distanza minima, misurata ortogonalmente, tra pareti contrapposte.

#### **Art. 96 - Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni indicate dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

#### **Art. 97 - Fabbricato od edificio**

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

#### **Art. 98 - Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria come definiti dagli articoli 116 e 108 del presente Regolamento.

#### **Art. 99 - Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie territoriale come definiti dagli articoli 116 e 110 del presente Regolamento.

#### **Art. 100 - Isolato**

E' la porzione di territorio delimitata da strade o barriere fisiche, quali: fiumi, canali, ecc. o da confini amministrativi.

### **Art. 101 - Numero dei piani**

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano sottotetto e il piano seminterrato purché destinati ad usi di servizio.

### **Art. 102 - Opere di urbanizzazione**

Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di viabilità secondaria;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio di quartiere;
- c) le fognature;
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) gli spazi di verde pubblico e attrezzato di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) gli edifici comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) il verde pubblico di interesse generale e il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) altre opere di interesse generale, parcheggi principali, strade di viabilità generale, autosilos e simili.

### **Art. 103 - Pertinenza non abitabile o non agibile**

E' quel fabbricato accessorio non abitabile o non agibile al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, commerciale, ecc. I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo se viene dimostrata la loro funzione di servizio rispetto all'edificio principale.

### **Art. 104 - Risanamento conservativo**

Sono di risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurare e migliorare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

### **Art. 105 - Ristrutturazione**

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume.

#### **Art. 106 - Sagoma**

E' la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio fornendo i dati essenziali per individuarne l'aspetto planovolumetrico limite.

#### **Art. 107 - Superficie coperta**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per le strutture aggettanti con luce libera non superiore a ml. 1,50, poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.

#### **Art. 108 - Superficie fondiaria**

E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla edificazione per effetto di un indice di fabbricazione definito da strumenti urbanistici, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi. Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati all'uso previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

#### **Art. 109 - Superficie totale lorda di pavimento e di calpestio**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani comprensive delle murature interne e perimetrali.

#### **Art. 110 - Superficie territoriale di zona**

E' la superficie complessiva di un territorio a diversa destinazione di Piano Regolatore Generale, dedotta dalle planimetrie di piano e specificata nel repertorio normativo, in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.

#### **Art. 111 - Superficie utile di pavimento o di calpestio**

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature esterne ed interne dell'edificio.

#### **Art. 112 - Tipologia edilizia**

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali simili e ricorrenti in una serie di edifici.

Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento su manufatti che ne determina una modifica fisica o di destinazione d'uso.

#### **Art. 113 - Trasformazione urbanistica**

Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso.

#### **Art. 114 - Unità abitativa**

Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione. L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione.

#### **Art. 115 - Utilizzazione in atto**

Per utilizzazione in atto si intende l'attività ( commerciale, artigianale, industriale, turistica, ecc. ) effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale o sue successive varianti.

#### **Art. 116 - Volume**

E' il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definite dai precedenti articoli. Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati fino a un massimo di 1/4 della superficie coperta del fabbricato principale, intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno tre lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno, le logge rientranti non oltre ml. 1,50, nonché i volumi tecnici emergenti dalla copertura e i volumi determinati dalla sopraelevazione rispetto al piano campagna del piano di calpestio senza sottostanti locali con un massimo di cm. 50. per le zone residenziali e di cm. 100 per le zone umide.

Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.

I locali al di sopra del piano da cui emerge il fabbricato se destinati a garage non vengono computati volume nei limiti massimi di mc. 43 (18x2,40) per alloggio e con altezza massima di ml. 2,40.

Per gli edifici della Zona A, non viene considerato incremento di volume l'utilizzo ad uso residenziale o commerciale dei volumi già esistenti nell'interrato o nel sottotetto di cui al comma precedente.

Per le zone agricole, i porticati adiacenti alle abitazioni e agli annessi rustici, purché aperti su tre lati e fino ad un massimo di 1/4 della superficie coperta dell'edificio principale, non determinano volume ai fini del calcolo della cubatura massima consentita dalle norme di zona. In ogni caso il portico determina superficie coperta e quindi soggetto al rispetto delle distanze minime previste per la zona.

#### **Art. 117 - Volume tecnico**

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici ( idrico, termico, ascensori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc. ) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio: ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e simili. Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. I volumi tecnici non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile, qualora vengono collocati sopra il piano di copertura.

#### **Art. 118 - Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, si applicano le sanzioni previste dalla Legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla Legge Comunale e Provinciale.

#### **Art. 119 - Zonizzazione e allineamenti del Piano Regolatore Generale**

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal Piano Regolatore Generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del Piano Regolatore Generale, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano Regolatore Generale stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento. In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

#### **Art. 120 – Prescrizioni del Consorzio Bacchiglione-Brenta**

(introdotta a seguito D.G.R.V. N. 3204 del 26.11.2001)

Nelle aree adiacenti agli scoli consorziali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di mt. 4.00 dal ciglio degli stessi o dall'unghia arginale verso campagna in modo da consentire il transito dei mezzi del Consorzio di Bonifica adibiti alle manutenzioni periodiche.

Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi consorziali.

Nelle fasce di rispetto in questione, eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente Consorzio di Bonifica.

**DIAMETRO DELLA PROIEZIONE DELLA CHIOMA E  
ALTEZZA TOTALE A MATURITA' DELLE PRINCIPALI SPECIE ARBOREE.**

a) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra 2 e 4 m. e altezza fra 3 e 8 m.

Acer palmatum	Acero giapponese
Crataegus oxyacantha	Biancospino
Hibiscus siriacus	Ibisco cinese
Labirnum anagroides	Maggiociondolo
Lagerstroemia indica	Lagestroemia
Salix trianda	Salice da ceste

b) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra 4 e 6 m. e altezza fra 8 e 20 m.

Betulla verrucosa	Betulla
Catalpa bignonioides	Catalpa comune
Celsis siliquastrum	Albero di Giuda
Fraxinus ornus	Orniello
Ilex aquifolium	Agrifoglio
Ligustrum japonicum	Ligustro giapp.
Maclura pomifera	Maclura
Magnolia soulangeana	Magnolia
Malus domestica	Melo comune
Malus floribunda	Melo ornamentale
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Prunus cerasifera var. "Pissardii"	Mirabolano
Robinia pseudoacacia var. "Bessoniana"	Robinia

c) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra 6 e 8 m. e altezza fra 10 e 25 m.

Acer campestre	Acero campestre
Acer negundo	Acero americano
Acer opalis	Acero Loppo
Alnus glutinosa	Ontano nero
Alnus cordata	Ontano napoletano
Carpinus betulus	Carpino bianco
Magnolia grandiflora	Magnolia semprev.
Prunus Avium	Ciliegio
Salix alba	Salice bianco
Salix fragilis	Salice fragile
Tilia cordata	Tiglio selvatico

d) Alberi con chioma a maturità di diametro compreso fra 8 e 10 m. e altezza fra 15 e 30 m.

Aesclus carnea	Ippocastano rosa
Corlus colurna	Nocciolo di Cost.
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Ginkgo biloba	Ginkgo
Junglans nigra	Noce nero
Junglans regia	Noce
Liquidambar st raciflua	Liquidambar
Pinus pinea	Pino domestico
Populus alba	Pioppo bianco

Populus euroamericana  
Taxodium distichum  
Taxus baccata  
Tilia vulgaris  
Tilia platyphyllos  
Tiglia tomentosa  
Ulmus carpinifolia

Pioppo ibrido  
Cipresso calvo  
Tasso  
Tiglio ibrido  
Tiglio comune  
Tiglio tomentosa  
Olmo campestre

e) Alberi con chioma a maturità di diametro superiore a 10 m. e altezza tra 25 e 35 m.

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastano  
Ailanthus altissima  
Cedrus atlantica  
Cedrus deodare  
Cedrus libani  
Celris australis  
Fagus sylvatica  
Lirio dendron tulipifera  
Platanus sp.  
Quercus robur  
Quercus pseudoacacia  
Sophora japonica  
Ulmus hollandica

Acero riccio  
Acero di monte  
Ippocastano  
Ailanto  
Cedro d. Atlante  
Cedro d. Himalaia  
Cedro d. Libano  
Bagolaro  
Faggio  
Liriodendro  
Platano  
Farnia  
Robinia  
Sofora giapp.  
Olmo

# INDICE

## PARTE PRIMA

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	pag. 2
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamento	pag. 4

### **TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 5
Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 5
Art. 5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 6
Art. 6 - Altre opere soggette ad autorizzazione	pag. 6
Art. 7 - Altre opere soggette a denuncia di inizio attività	pag. 7
Art. 8 - Modifiche della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere	pag. 8
Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 8
Art. 10 - Interventi di nuova costruzione	pag. 8
Art. 11 - Altre opere soggette a concessione edilizia	pag. 8
Art. 12 - Procedura per l'esecuzione di opere interne	pag. 8
Art. 13 - Varianti in corso d'opera	pag. 9
Art. 14 - Opere da eseguirsi da parte del Comune	pag. 9
Art. 15 - Opere da eseguirsi dallo Stato e dalla Regione	pag. 9
Art. 16 - Deroghe	pag. 9

### **TITOLO III - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI**

Art. 17 - Concessione edilizia	pag. 10
Art. 18 - Autorizzazione edilizia	pag. 10
Art. 19 - Titolo per ottenere la concessione o l'autorizzazione	pag. 11
Art. 20 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 11
Art. 21 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 11
Art. 22 - Autorizzazione preliminare per sondaggi	pag. 11
Art. 23 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata	pag. 12
Art. 24 - Norme per la presentazione dei progetti	pag. 12
Art. 25 - Concessione o Autorizzazione	pag. 16
Art. 26 - Onerosità della concessione	pag. 18
Art. 27 - Rimborsi	pag. 18
Art. 28 - Evidenza della concessione, o autorizzazione, o denuncia del progetto	pag. 18
Art. 29 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori oggetto di concessione	pag. 18
Art. 30 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori	pag. 19
Art. 31 - Collaudo, agibilità ed abitabilità	pag. 20
Art. 32 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difficoltà	pag. 21
Art. 33 - Auto tutela sulla concessione o autorizzazione	pag. 21
Art. 34 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio	pag. 21

Art. 35 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 21
Art. 36 - Composizione della Commissione Edilizia	pag. 22
Art. 37 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 22

## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

Art. 38 - Cortili	pag. 24
Art. 39 - Cavedio o chiostrina	pag. 24
Art. 40 - Prescrizioni edilizie particolari	pag. 24

### **TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

Art. 41 - Decoro degli edifici	pag. 25
Art. 42 - Decoro delle aree	pag. 25
Art. 43 - Elementi che sporgono da facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico	pag. 26
Art. 44 - Elementi che sporgono dalla facciate ed aggettano su suolo privato, accessibile al pubblico	pag. 26
Art. 45 - Illuminazione sotterranea	pag. 27
Art. 46 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie	pag. 27
Art. 47 - Recinzioni delle aree private	pag. 27
Art. 48 - Alberature e spazi scoperti	pag. 27
Art. 49 - Coperture	pag. 28
Art. 50 - Scale esterne	pag. 28
Art. 51 - Marciapiedi	pag. 28
Art. 52 - Portici pubblici e di uso pubblico	pag. 28
Art. 53 - Scale e ascensori	pag. 29
Art. 54 - Barriere architettoniche	pag. 29
Art. 55 - Costruzioni accessorie	pag. 29

### **TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

Art. 56 - Parametri abitativi	pag. 30
Art. 57 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag. 30
Art. 58 - Locali abitabili	pag. 30
Art. 59 - Sottotetti o mansarde	pag. 31
Art. 60 - Cucine	pag. 31
Art. 61 - Locali per i servizi igienici	pag. 31
Art. 62 - Scale e ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 31
Art. 63 - Corridoi e disimpegni	pag. 32
Art. 64 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati	pag. 32

### **TITOLO IV - COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE**

Art. 65 - Edifici e locali di uso collettivo	pag. 33
Art. 66 - Locali ad uso commerciale	pag. 33
Art. 67 - Stabilimenti artigianali, industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 33
Art. 68 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 33
Art. 69 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 33

## **TITOLO V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

Art. 70 - Interventi in zona di interesse ambientale e monumentale	pag. 35
Art. 71 - Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale	pag. 35
Art. 72 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 35
Art. 73 - Numeri civici	pag. 35

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE**

Art. 74 - Interventi sul suolo e nel sottosuolo	pag. 36
Art. 75 - Protezione dall' umidità	pag. 36
Art. 76 - Isolamento acustico	pag. 36
Art. 77 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 37

### **TITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 78 - Stabilità delle costruzioni	pag. 38
Art. 79 - Manutenzione e restauri	pag. 38
Art. 80 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 38

### **TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO**

Art. 81 - Impiego di materiali lignei	pag. 39
Art. 82 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag. 39
Art. 83 - Certificazione di competenza dei Vigili del Fuoco	pag. 39

### **TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 84 - Opere provvisoriale	pag. 40
Art. 85 - Scavi e demolizioni	pag. 40
Art. 86 - Interruzione dei lavori e obblighi relativi	pag. 40
Art. 87 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 41

## **PARTE QUARTA**

### **TITOLO I - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE**

Art. 88 - Altezza del fabbricato o edificio o corpo di fabbrica	pag. 42
Art. 89 - Artigianato artistico	pag. 42
Art. 90 - Artigianato di servizio	pag. 42
Art. 91 - Ciglio stradale	pag. 42
Art. 92 - Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione	pag. 42
Art. 93 - Distanza o distacco dai confini o da aree pubbliche previste	pag. 43
Art. 94 - Distanza o distacco da strada	pag. 43
Art. 95 - Distanza o distacco tra edifici	pag. 43
Art. 96 - Destinazione d'uso	pag. 43
Art. 97 - Fabbricato od edificio	pag. 43
Art. 98 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 43

Art. 99 - Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 43
Art. 100 - Isolato	pag. 43
Art. 101 - Numero dei piani	pag. 44
Art. 102 - Opere di urbanizzazione	pag. 44
Art. 103 - Pertinenza non abitabile o non agibile	pag. 44
Art. 104 - Risanamento conservativo	pag. 44
Art. 105 - Ristrutturazione	pag. 44
Art. 106 - Sagoma	pag. 45
Art. 107 - Superficie coperta	pag. 45
Art. 108 - Superficie fondiaria	pag. 45
Art. 109 - Superficie lorda di pavimento e di calpestio	pag. 45
Art. 110 - Superficie territoriale di zona	pag. 45
Art. 111 - Superficie utile di pavimento o di calpestio	pag. 45
Art. 112 - Tipologia edilizia	pag. 45
Art. 113 - Trasformazione urbanistica	pag. 45
Art. 114 - Unità abitativa	pag. 46
Art. 115 - Utilizzazione in atto	pag. 46
Art. 116 - Volume	pag. 46
Art. 117 - Volume tecnico	pag. 46
Art. 118 - Sanzioni	pag. 47
Art. 119 - Zonizzazione e allineamenti del Piano Regolatore Generale	pag. 47
Art. 120 – Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Bacchiglione-Brenta	pag. 47
Diametro della proiezione della chioma e altezza totale a maturità delle principali specie arboree.	pag. 48