



COMUNE DI PROVINCIA DI VERONA  
**P R E S S A N A**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1**

---

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

ANNO DI STESURA **2011**

IL SINDACO **LINO FIN**

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA **ARCH. LINO DE BATTISTI**  
**MAPDESK S.R.L.**

COLLABORATORI: elaborazioni grafiche  
**MAPDESK S.R.L.**

---

<b>PARTE PRIMA .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>9</b>
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO .....	9
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO .....	9
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI .....	9
<b>TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA, IL DIRIGENTE .....</b>	<b>11</b>
ART. 4 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	11
ART. 5 - COMPOSIZIONE .....	11
ART. 6-DURATA .....	12
ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA .....	12
ART. 8 - IL DIRIGENTE .....	13
<b>TITOLO III - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE .....</b>	<b>14</b>
ART. 9 - CERTIFICAZIONI E PARERI .....	14
9.1 - Certificato di destinazione urbanistica .....	14
9.2 - MODALITÀ' DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	14
9.3 - NULLA OSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA .....	15
9.4 - RICHIESTA DI PARERI, NULLA OSTA, AUTORIZZAZIONI E CERTIFICAZIONI ...	15
9.5 - PARERE PREVENTIVO .....	16
9.6 - LA CONFERENZA DEI SERVIZI .....	16
9.7 - LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA .....	16
ART. 10-TITOLI ABILITATIVI E AUTORIZZAZIONI .....	18
10.0 - NATURA E DISCIPLINA DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AI SENSI DEL DPR 380 DEL 30.06.2001 .....	18
10.1 -ATTIVITÀ' EDILIZIA LIBERA .....	19
10.2 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' .....	23
10.3-PARAGRAFO ELIMINATO .....	26
10.4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE .....	27
10.5 - OPERE PRECARIE O LIMITATE NEL TEMPO .....	30
10.6 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE .....	30
10.7 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO .....	31
ART. 11 - PROCEDIMENTI .....	32
11.1 - I PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO E DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....	32
11.1.1 -Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	32
11.1.2 - Disciplina della denuncia di inizio attività .....	33
11.2 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	34
11.3 - EVIDENZA DEL TITOLO ABILITATIVO .....	35
ART. 12 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	35
12.1 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA DEL TITOLO ABILITATIVO .....	35

12.2-ASSEVERAZIONE.....	35
12.3 - OBBLIGATORIETÀ' DEGLI ELABORATI TECNICI .....	35
12.4-INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI.....	36
12.5 - DOMANDA.DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	40
12.6 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.....	40
ART. 13-ONERI .....	41
13.1 - ONEROSITÀ' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE o CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	41
ART. 14 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	43
14.1 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	43
14.2 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	44
14.3 - CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	45
14.4 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	45
14.5 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	46
14.6-VARIANTI IN CORSO D'OPERA .....	47
14.7 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ' DAL TITOLO .....	47
14.8 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	47
14.9 - DECADENZA DELLA AUTORIZZAZIONE E DEL TITOLO ABILITATIVO.....	48
14.11 - POTERI ECCEZIONALI .....	49
14.12-TOLLERANZE.....	49
14.13 - COLLAUDO, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ' E AGIBILITÀ'.....	49

## **PARTE SECONDA ..... 53**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE ..... 53**

#### **TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE ..... 55**

ART. 15 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	55
15.1. - Indici di fabbricazione.....	55
15.2. - Superficie fondiaria del fabbricato .....	55
15.3. - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici .....	55
ART. 16 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	58
16.1 - ELEMENTI CARATTERISTICI .....	58
ART. 17 - DESTINAZIONE D'USO.....	58
ART. 18 - CORTILI - LASTRICI SOLARI - CHIOSTRINE - CAVEDI.....	60
ART. 19 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	60
ART. 20 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI .....	61

#### **TITOLO II -MODALITÀ' DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE E MANUFATTI SIGNIFICATIVI ..... 62**

#### **TITOLO III - GUIDA E NORME PER GLI INTERVENTI IN CENTRO STORICO E IN ZONA AGRICOLA..... 63**

ART. 25 - GUIDA E NORME PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI.....	63
25.1 - Caratteri edilizi.....	63
25.2 - Sottotetti.....	63

25.3 - Coperture.....	64
25.4 - Cornicioni e pluviali.....	64
25.5 - Comignoli e caminetti .....	65
25.6 -Aperture .....	65
25.7 -serramenti esterni .....	65
25.8 -VETRINE.....	65
25.9 - Porticati .....	66
25.10 - Poggioli e logge.....	66
25.11 - Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato.....	66
25.12-Parapetti .....	67
25.13 - Tende da sole.....	67
25.14 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori .....	67
25.15 - Recinzioni .....	68
25.16- Insegne e tabelle.....	68
25.17 - Disposizioni finali.....	68
ART. 26 - TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA .....	69
26.1 - Caratteri edilizi, tipologie .....	69
26.2 -Coperture .....	70
26.3 - Cornicioni e pluviali .....	71
26.4 - Comignoli e caminetti.....	71
26.5 - Aperture .....	71
26.6 - Porticati.....	72
26.7 - Poggioli e logge.....	72
26.8 - Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato .....	73
26.9 - Parapetti .....	73
26.10 - Tende da sole.....	73
26.11 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori .....	73
26.12-Recinzioni.....	74
26.13 - Sistemazioni esterne.....	75
26.14 - Installazione di serre.....	75
26.15 - Esercizio delle attività complementari .....	75
26.16 - Disposizioni finali.....	75
TITOLO IV - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI .....	76
ART. 27 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	76
ART. 28 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI .....	76
ART. 29 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO .....	77
ART. 30- DOMANDA DI LICENZE PER INSEGNE, ISCRIZIONI, VETRINE, ECC. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE .....	78
ART. 31 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	79
ART. 32 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEA .....	79
ART. 33 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	80
ART. 34 - VERDE, SISTEMAZIONI ESTERNE E ALBERATURE.....	80
ART. 35 - COPERTURE, PLUVIALI, GRONDE, SCARICHI, CORNICIONI.....	81
ART. 36 - MARCIAPIEDI.....	81
ART. 37 - PORTICI .....	82
ART. 38 - ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	82
ART. 39 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE.....	82
ART. 40 - SCALE ESTERNE .....	82

<b>TITOLO V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>83</b>
ART. 41 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE.....	83
ART. 42 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO...	83
ART. 43 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER SERVIZI COLLETTIVI.....	83
ART. 44 - NUMERI CIVICI .....	84
ART. 45 - BENI AMBIENTALI.....	84
<b>PARTE TERZA .....</b>	<b>87</b>
<b>NORME IGIENICO-SANITARIE .....</b>	<b>87</b>
<b>TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE .....</b>	<b>89</b>
ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	89
ART. 47 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI .....	89
ART. 48 - MURI PERIMETRALI .....	89
ART. 49 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI .....	90
ART. 50 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ.....	90
ART. 51 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	90
ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO.....	91
ART. 53 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO .....	91
ART. 54 - ISOLAMENTO ACUSTICO .....	92
ART. 55 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA .....	92
ART. 56 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO..... ;	92
ART. 57 - VENTILAZIONE .....	93
ART. 58 - ILLUMINAZIONE NATURALE DEI LOCALI .....	93
ART. 59 - SMALTIMENTO DEI GAS.....	94
ART. 60 - SMALTIMENTO GAS INDUSTRIALI.....	94
ART. 61-ELETTRICITÀ .....	94
<b>TITOLO II - FOGNATURE.....</b>	<b>96</b>
ART. 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.....	96
ART. 63 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.....	96
ART. 64 - ALLACCIAMENTI.....	96
ART. 65 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI .....	97
ART. 66 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DI INSEDIAMENTI CIVILI .....	97
ART. 67 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	97
ART. 68 - IMMONDIZIE.....	98
<b>TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI .....</b>	<b>99</b>
ART. 69 - LOCALI ABITABILI .....	99
ART. 70-RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI.....	100
ART. 71-CUCINE .....	101
ART. 72 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	101
ART. 73 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI .....	102
ART. 74 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	103
ART. 75 - LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI.....	103
<b>TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....</b>	<b>104</b>
ART. 76 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO .....	104

ART. 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	105
ART. 78 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE .....	105
ART. 79 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI.....	105
ART. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.....	106
ART. 81 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA .....	106
 <b>PARTE QUARTA .....</b>	 <b>109</b>
 STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	 109
<b>TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....</b>	<b>11i</b>
ART. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI .....	111
ART. 83 - MANUTENZIONI E RESTAURI .....	111
ART. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI .....	11i
 <b>TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO.....</b>	 <b>112</b>
ART. 85 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	112
ART. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI.....	112
ART. 87- PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO .....	112
ART. 88 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE .....	113
 <b>TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	 <b>114</b>
ART. 89 - OPERE PROVVISORIALI.....	114
ART. 90 - SCAVI E DEMOLIZIONI.....	114
ART. 91 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI .....	115
ART. 92 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO .....	115
ART. 93 - SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO .....	116
 <b>PARTE QUINTA .....</b>	 <b>117</b>
 <b>NORME TRANSITORIE FINALI .....</b>	 <b>117</b>
ART. 94 AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE, TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	119
ART. 95 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	119
ART. 96 - DISPOSIZIONI FINALI.....	119
96.1 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	119
96.2 - NORME ABROGATE .....	119
96.3 - POTERI DI DEROGA.....	119
96.4 - SANZIONI.....:	120

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

## TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

### **ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Il presente regolamento costituisce parte integrante del PRG.

Le norme del presente Regolamento Edilizio prevalgono in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

### **ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Trovano applicazione tutte le leggi e regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto attinenti all'urbanistica, alla edilizia ed all'ecologia.

In particolare il presente Regolamento Edilizio è integrato dalle vigenti disposizioni legislative statali e regionali concernenti l'uso del territorio.

Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90, come sostituito dall'art. 6 della L. 127/97; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90 e sue successive modifiche e integrazioni.

I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

### **ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari del titolo abilitativo, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini collegi e Albi Professionali.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento e nell'art. 29 del DPR 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al



direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 11.1.1 primo comma del presente Regolamento, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA, IL DIRIGENTE

### ART. 4 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione esprime il proprio parere ogni qualvolta richiesto dalla legge.
2. Può altresì essere sentita su loro richiesta dagli organi comunali o dal Dirigente nei casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento.
3. L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia, prevista al successivo art. 7, 4° comma, è obbligatoria oltre che nei casi di legge solo se annualmente il C.C. individua tale commissione indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali. Quando gli interventi riguardino immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99 e della L. 431/85 D.to l.vo 42/2002 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" l'istanza dovrà essere inviata presso l'Unione Dei Comuni Adi-Guà Ente competente idoneo per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (v. art. 146 e seguenti del D.to L.vo 42/2004)

### ART. 5 - COMPOSIZIONE

- 1) La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune. Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.
- 2) Sono sempre membri di diritto:
  - Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato con funzioni di Presidente
- 3) I membri eletti dal Consiglio Comunale sono cinque, scelti con voto limitato ad uno tra coloro che per professione o attività sono esperti in materia di edilizia ed urbanistica, in possesso di laurea in architettura, ingegneria o urbanistica, ovvero diploma di geometra o perito edile, con relative abilitazioni professionali.

Per le istanze di P. di C. ,ove è previsto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si dovrà fare riferimento all'Unione dei Comuni Adige-Guà Ente idoneo all'esercizio delle funzioni autorizzatorie ai sensi dell'art. 146 c, VI° del D.to L.gs 42/2002 e smi.
- 4) In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.
- 5) Funge da Segretario della Commissione Edilizia Comunale il Segretario Comunale o un dipendente dell'Ufficio Tecnico da lui delegato con funzione verbalizzante e senza diritto di voto.
- 6) Possono partecipare alle sedute della Commissione Edilizia anche esperti esterni alla Commissione Edilizia Comunale senza diritto di voto proposti dalla Commissione stessa, ai quali spetterà il rimborso delle spese sostenute per partecipare alla riunione. La presenza di esterni è comunque prevista solo in casi eccezionali per esporre particolari progettazioni. I pareri della C.C.E. obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile Area Tecnica, ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.
- 7) Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine al quarto grado di altro componente la Commissione.

- 8) Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni, il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della CE. stessa.
- 9) La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la necessità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.
- 10) La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 11) Il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei suoi membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
- 12) Dei pareri espressi dalla Commissione il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da membri della Commissione edilizia stessa e dal Presidente
- 13) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, questi se presente, deve rinunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
- 14) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

#### **ART. 6 - DURATA**

1. La Commissione edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione. I membri elettivi durano in carica un periodo di cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori entro quarantacinque giorni dalla scadenza.
2. Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
3. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'intera commissione. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

#### **ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA**

1. La convocazione della Commissione edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.

3. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.
4. Il parere va verbalizzato anche se favorevole. Le 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.

#### **ART. 8 - IL DIRIGENTE**

1. Il Dirigente è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i..
2. In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

## **TITOLO III - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

### **ART. 9 - CERTIFICAZIONI E PARERI**

#### **9.1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Dirigente rilascia, un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametri ci e volumetrici;
- b) le destinazioni d'uso ammissibili;
- e) i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta, le certificazioni da acquisire;
- d) le modalità di allacciamento alla rete di servizi pubblici;
- e) l'obbligo di V.I.A.

Il Dirigente, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati rispetto a quelli di cui al successivo art. 28.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativi rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **9.2 - MODALITÀ' DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato, fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.
3. Il richiedente dovrà dichiarare:
  - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
  - b) lo stato d'uso attuale;
  - e) il titolo che giustifica la richiesta; d)i vincoli e servitù;

- e) il tipo di intervento:
- f) il recapito;

### 9.3 -NULLA OSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA

Per gli immobili soggetti a tutela il rilascio del Titolo Abilitativo o dell'Autorizzazione, è subordinato al preventivo nulla - osta degli Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela dei valori e delle risorse disciplinata dalla legislazione vigente.

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda di Titolo Abilitativo o di autorizzazione, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma. *o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.* Di tali atti l'interessato deve essere in possesso **obbligatoriamente** allorquando presenti *D.I.A* **S.C.I.A.**
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90 **e s.m.i** e dal successivo art. 29 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

### 9.4 - RICHIESTA DI PARERI, NULLA OSTA, AUTORIZZAZIONI E CERTIFICAZIONI

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda del Titolo Abilitativo o di autorizzazione, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti Denuncia Inizio Attività.
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90 e dal successivo art. 9.6 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

### 9.5 - PARERE PREVENTIVO

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da Titolo Abilitativo già rilasciato o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. La relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

### 9.6 - LA CONFERENZA DEI SERVIZI

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

### 9.7 - LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli

articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggisticoambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al primo comma acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'U.L.S.S. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 ;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 4-bis, 14-fór, A-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-ostà dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.



## ART. 10 - TITOLI ABILITATIVI E AUTORIZZAZIONI

### 10.0 - NATURA E DISCIPLINA DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AI SENSI DEL DPR 380 DEL 30.06.2001

Il presente capo è adeguato alle nuove disposizioni del D.P.R. 380 del 30.06.2001 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Per quanto non espressamente citato si fa riferimento alla normativa nazionale (D.P.R. 380/2001 **e s.m.i.**) e alla Normativa Regionale.

Tutti gli interventi edilizi o quelli relativi all'uso del suolo compresi nei *Centri Storici*, nelle *Corti Rurali di antica origine*, nei *Manufatti Significativi*, così come specificatamente definiti per questi ambiti nel paragrafo "Modalità di intervento nei Centri Storici, Corti Rurali di antica origine e manufatti significativi" delle N.T.A., sono assoggettati per la loro esecuzione alle prescrizioni ivi riportate, relative alla definizione dettagliata degli interventi edilizi ammessi, sia ai relativi titoli abilitativi o autorizzazioni eventualmente richieste.

Ai fini del presente Regolamento, e limitatamente agli interventi edilizi esterni ai *Centri Storici*, *Corti Rurali di antica origine* e *Manufatti Significativi* altrimenti definiti nelle N.T.A., ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 **e s.m.i.**, si intendono:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- e) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 10.1 -ATTIVITÀ' EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

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

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi descritti al 3° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, sono interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ferma restando la necessità di acquisire il parere del competente servizio della ULSS, qualora si vadano a modificare i parametri igienico sanitari.

2. Sono interventi liberi:

- opere di manutenzione ordinaria così come definite all'art. 10.0 del presente Regolamento;
- interventi strettamente necessari in circostanze di pericolo imminente o per pubblica incolumità;
- serre mobili e prive di strutture murarie, pergolati e gazebo;
- strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è escluso l'utilizzo di materiali metallici) fino a 9 mq con distanza minima dai confini di m. 1,5, minore o in aderenza previa autorizzazione dei confinanti. La realizzazione all'interno dell'ambito dei

centri storici, delle Corti rurali e dei manufatti significativi è soggetta a quanto previsto all'art. 25.4 delle N.T.A.

opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del DPR 616/77 e dell'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, ai sensi della L.R. 44/85;

le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;

gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;

baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;

opere di sistemazione esterne quali pavimentazioni, sistemazioni a verde purché di modesta entità e non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;

allacciamenti impianti tecnologici;

protezioni stagionali per colture agricole;

mostre campionarie all'aperto;

opere di assoluta urgenza o necessità ordinate dal Sindaco;

opere richieste da documentate, urgenti e improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto è necessario a far cessare lo stato di pericolo. Di essi dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco, inoltrando altresì nel più breve tempo, la documentazione dei lavori eseguiti, od in corso di realizzazione, per la necessaria approvazione in via di rettifica;

Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Analogamente non richiedono alcun titolo abilitativo od autorizzazione le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
4. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Ai sensi delle leggi vigenti gli interventi sotto descritti non sono quindi soggetti agli atti amministrativi:

## INTERVENTI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

N.01

Definizione specifica degli interventi - Con annotazioni

### **Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici. Interventi necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti**

- Tinteggiatura di interni
- Intonacatura di interni
- Pavimentazione di tutti i tipi, anche sopraelevata
- Massetti di sottofondo, guaine, isolamenti ecc.
- Rivestimento in legno, piastrelle, marmi
- Sostituzione di serramenti interni (porte, vetri), davanzali, battiscopa, maniglie, placche, rubinetteria, sanitari
- Controsoffittatura di qualsiasi tipo, fibra, metallo, legno, gesso, aelle (quando non alterino i parametri di abitabilità dei vani)
- Caldaie, salvo rispetto dei disposti di cui alla L. 5 marzo 1990 n. 46
- Installazione di caldaie a gas, per singole unità immobiliari senza modifica dell'apparato murario
- Levigatura e lucidatura pavimenti
- Realizzazione o Integrazione di impianto elettrico e idrico di distribuzione interna salvo rispetto dei disposti di cui alla L. 5.03.90 n. 46 e L. n. 10791
- Aggiunta di radiatori o corpi scaldanti salvo rispetto dei disposti di cui alla L. 9 gennaio 1991 n. 10
- Installazione condizionamento, purché ciò non comporti modifiche dell'apparato murario, di altri impianti (antifurto, sprinkler, segnai. Gas)
- Inserimento e sostituzione di canna fumaria entro l'involucro murario esistente

02

### **Riparazione e sostituzione manutentive delle finiture esterne**

- Pavimentazione di terrazze, poggiosi, portici privati
- Pavimentazione di aree private di pertinenza
- Rappezzatura intonaci
- Pulizia di facciate
  
- !— Sostituzione o ripassatura del manto di copertura con materiali analoghi all'esistente
- |— Applicazione di barriere al vapore, guaine di impermeabilizzazione, pannelli di isolamento termico, cementi cellulari o argille espanse
- |— Sostituzione e rifacimento torrette, sfiati, torrini e ripristino di camini e/o comignoli esterni
- j— Sostituzione lucernari, velux ecc. esistenti (dimensioni inalterate)
- |— Targhe, insegne fino a cm. 50 x 50
- |— Nicchie di modeste dimensioni per contenimento contatori
- Tende solari protettive

- 03 **Opere finalizzate a indagini per successive riparazioni e consolidamento delle strutture edilizie**
- **Fondazioni:** verifica, scavo in adiacenza,-elevazione, messa a nudo (e successivo ripristino) di murature o elementi strutturali in c.a., ferro, pietra, iniezioni di cls o resine, esecuzione di intonaco armato, cinturazione di pilastri, inserimento di tiranti, riparazione di lesioni volumetriche o liminari; tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle distanze dai confini.
  - **Orizzontamenti:** (solai di piano e di coperto): puntellazione, aggiunta di rompi tratta, sostituzione di singole travi o travetti, consolidamento delle teste, aggiunta di mensole o selle, sostituzione volterrane o tavelloni pignatte, integrazione, sostituzione o raddoppio di tavolato, creazione di cappa o massetto armato all'estradosso o simili.
  - Rimaneggiamento del tetto
- 04 **Manutenzione, adeguamento e installazione di impianti tecnologici senza modifica dell'apparato murario**
- Salvo rispetto dei disposti di cui alla L. 5 marzo 1990 n. 46 e L. 9 genn. 1991 n. 10
- 05 **Elementi esterni :**
- {— Pergolati in legno con strutture orizzontali ad interasse non inferiore a m. 1,50, atti a costituire elemento ornamentale e per la creazione di zone d'ombra con arbusti e siepi sempreverdi
  - |— recinzioni (con esclusione degli accessi) costituite da paletti in ferro o legno infissi nel suolo e rete metallica, di altezza non superiore a cm. 150 (escluse opere murarie fuori terra)
  - |— Pavimentazioni esterne
  - }— Marciapiedi su aree private
  - strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è escluso l'utilizzo di materiali metallici) fino a 9 mq con distanza minima dai confini di m. 1,5, minore o in aderenza previa autorizzazione dei **confinanti;**)
- 06 **Opere provvisorie**
- Costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo dei lavori, fatta salva la facoltà di intervento del sindaco per motivi di igiene e decoro e sicurezza
  - Ponteggi, coperture provvisorie, elevatori, box in lamiera o prefabbricati per magazzino, mensa, uffici latrine a stretto uso di cantiere, installazione di gru, argani, impianto betonaggio, tettoie, silos a uso di cantiere, recinzioni di cantiere senza occupazione di suolo pubblico
  - Serre di protezione a colture forzate stagionali senza opere murarie di fondazione e/o di elevazione
- 07 **Abbattimento di soggetti vegetali non di rilievo a fini produttivi, connessi con l'attività agricola di altezza inferiore a m 10,00**
- 08 **Opere temporanee per ricerche di carattere geognostico nel sottosuolo, in aree esterne al centro abitato**
- 09 **Interventi finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica effettuati da Enti pubblici competenti**
- 10 **Interventi sull'edilizia esistente per effettuare sondaggi sullo stato di fatto finalizzati alla domanda di titolo \ abilitativo o autorizzazione**
- 11 **Mostre e depositi all'aperto**
- 12 **Occupazione temporanea del suolo pubblico o privato mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto**

- 13 Operazioni strettamente pertinenti all'attività agricola consistenti in :**
- | — movimenti terra per i miglioramenti fondiari di tipo agronomico, quando sull'area interessata il dislivello tra le quote originarie e quote modificate non sia in ogni caso superiore a cm. 50;
  - | — chiusura o copertura di fossi, interpoderali,
  - ! — costruzione di opere che non implichino opere murarie
- 14 Asfaltatura aree private, escluse le opere realizzate nei centri storici e all'interno degli ambiti individuati dai fabbricati individuati dall'art. 10, LR 24/85, corti e manufatti significativi**
- 15 Riparazioni e/o sostituzioni di cancelli**
- 16 Contenitori per gas installati nel sottosuolo, ad uso riscaldamento alloggi e/o simili**
- 17 Ripristino di canali, pluviali in lamiera verniciata marrone o in rame, a sezione circolare, diam. cm. 8/10**
- 18 Ripristino di serramenti a vetri e scuri esterni in legno con finiture, lavorazione e colori tradizionali**
- 19 Ripristino di marmi per contorni di porte, portoni e finestre con spessore esterno a vista non inferiore a cm. 10 e con lavorazioni tradizionali**
- 20 Ripristino di inferriate per finestre con disegno e tipologia tradizionale in ferro e con coloritura scura**
- 21 Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio**
- 21 bis – Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;**
- 22 – Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;**
- 23 – Le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta della acque, locali tombati;**
- 24 – I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della Zona A) di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;**
- 25 – Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.**
- L'interessato agli interventi di cui ai punti dal 21bis al 25 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui al n. 21bis i dati dell'impresa alla quale intende affidare i lavori.
- Sempre limitatamente agli interventi di cui al c. 21bis, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di titoli abilitativi
- Riguardo agli interventi di cui al punto 21/bis, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'art. 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10/01/2006, n. 4 convertito, con modificazioni, dalla legge 09/03/2006, n. 80.

10.2 - OPERE SOGGETTE A – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’  
(S.C.I.A.)

1. Fatto salvo quanto detto al 2° comma dell'art. 10.0 del presente Regolamento, i seguenti interventi sono subordinati a – Segnalazione Certificata di inizio attività:
  - a) demolizione con ricostruzione, senza modifiche alla volumetria e alla sagoma;
  - b) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 10.0 del presente Regolamento, a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità anche con modifiche alla destinazione d'uso;
  - e) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
  - e) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - f) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso;

- g) impianti tecnologici e volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- h) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, sul numero di unità immobiliari, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e che non rientrino nei casi di cui al 1° comma dell'art. 97, della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazione certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell' intervento principale ;
- i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- j) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie, se non all'interno di Centri Storici, Corti Rurali di antica origine e Manufatti Significativi.
- k) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- l) opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- m) interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi, da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari;'
- n) opere di drenaggio e di sub - irrigazione dei terreni finalizzate alla trasformazione fondiaria;

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo per quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, la realizzazione degli interventi di cui sopra, se ammessa ai sensi del 2° comma dell'art. 10 del presente Regolamento, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dal D.Lgs 490/99.

Ai sensi delle leggi vigenti gli interventi sotto descritti sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività:

<sup>1</sup> Ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L. 122/89.



B INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	
N. 1	Definizione specifica degli interventi - Con annotazioni
22	Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
23	Recinzioni, muri di cinta e cancellate con esclusione dell'apertura di nuovi accessi e di muri di sostegno e/o contenimento, di altezza superiore a mi. 0,50, anche se costituiscono muri di cinta e/o recinzione
24	Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria, anche interrata se non all'interno di <i>Centri Storici, Corti Rurali di antica origine e Manufatti Significativi</i> ; piscine all'aperto, campi da tennis, giuoco bocce e impianti simili, ad uso esclusivamente privato e non aperti al pubblico, anche in zona agricola senza volumi, anche interrati, e con movimenti terra che comportino dislivelli inferiori a cm 50 dall'originario piano campagna
25	Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e j non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, così come definite dall'art. 26 della L. n. 47/85 e non : comportino modifiche alla destinazione d'uso
26	Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della ! revisione o installazione di impianti tecnologici
27	Concimaie, strutture per immagazzinamento cereali a cielo libero, pese pubbliche e private senza volumi j fuori terra, tramogge
	Formazione/modifica di impianti destinati allo sport (campi da tennis, da calcio, gioco bocce, ecc.) e { destinati al pubblico uso
29	Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato: per pertinenza del fabbricato   si intende il parcheggio sotterraneo per un numero massimo di due posti auto per ogni alloggio o unità 1 immobiliare insistente sul lotto
30	Scavi compiuti da enti competenti per manutenzione delle reti di distribuzione, previa autorizzazione dei ! settori competenti
31	i Collocazione di dissuasori di sosta - Collocazione di paletti, con o senza catenelle, paracarri, fioriere etc
32	Abbattimento di soggetti vegetali anche arbustivi di altezza pari o superiore ai 10 m - L'autorizzazione viene condizionata ove possibile al reimpianto di un numero uguale di soggetti) della stessa ! specie o delle specie consigliate nella stessa area privata oppure in area pubblica vicinale
33	i Cabine, apparecchiature tecnologiche o di servizio di enti, di aziende pubbliche o loro concessionari, ! insistenti su suolo pubblico o di proprietà dell'Ente o Azienda realizzatrice l'impianto
34	Collocamento, modifica e rimozione di monumenti, edicole ecc. o opere su aree cimiteriali
35	Formazione/modifica di chioschi su area pubblica e/o privata ad uso commerciale

36	Riporti di terreni e scavi, per attività diverse da quelle agricole, (quando comunque sull'area interessata il dislivello tra quote originarie e quote modificate non sia in ogni caso superiore a cm. 50) che non riguardino coltivazione di cave e torbiere, anche per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati o autorizzati
37	Collocamento e modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo - Impianti tecnologici esterni a edifici esistenti, (silos cilindrici, silos prodotti agricoli, vasche decantazione, compattatori fanghi, cabine elettriche, con esclusione di strutture murarie atte alla loro copertura
38	Targhe, insegne superiori a 50*50 cm
39	Cartelle e cartelloni pubblicitari anche direzionali, di qualsiasi forma, dimensione e materiale, previo consenso scritto del proprietario dell'area ove si installa
40	Insegne luminose e non da installarsi all'esterno di edifici
41	Contenitori per gas, ad uso familiare, collocati fuori terra
42	Manutenzione e/o costruzione di capitelli religiosi se esterni ai <i>Centri Storici</i> , alle <i>Corti Rurali di antica origine</i> e ai <i>Manufatti Significativi</i>
43	Accessi pedonali e carrai su strade pubbliche
44	Installazione di strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale simile (è tassativamente escluso l'uso di materiali metallici).
45	Antenne paraboliche secondo quanto dispone l'art. 31 del Regolamento Edilizio

### 10.3 - PARAGRAFO ELIMINATO.

L'intero paragrafo 10.3, ex "OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA", è stato eliminato a seguito dell'adeguamento del testo al D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia, come richiesto dalla Deliberazioni di Giunta regionale del Veneto n. 1869 del 18 giugno 2004 di approvazione PRG.

#### 10.4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché tutti gli interventi all'interno di Centri Storici, Corti Rurali di antica origine e Manufatti Significativi, se non altrimenti puntualmente specificato nel relativo paragrafo "Modalità di intervento nei Centri Storici, Corti Rurali di antica origine e manufatti significativi" contenuto nelle N.T.A.

1. Sono comunque soggetti permesso di costruire tutti gli interventi non assoggettati alla disciplina di cui ai precedenti artt. 10.1 - 10.2 - 10.3.

2. Gli interventi soggetti permesso di costruire sono:

- gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- demolizione con ricostruzione anche parziale di edifici;
- interventi di ristrutturazione e/o modifiche sostanziali interne ed esterne degli edifici;
- installazione e/o modifica di fontane, monumenti, chioschi, distributori di carburante, ecc.;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi all'aperto con creazione di volume;
- sistemazione di aree aperte al pubblico;
- costruzione di ponti;
- apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- costruzione di locali nel sottosuolo diversi dai parcheggi di cui all'art. 32;
- impianti tecnologici e impianti ripetitori;
- costruzioni accessorie, costruzioni prefabbricate (box, tettoie), palloni pressostatici e tensostrutture;
- costruzione, modifica e/o demolizione di edicole e/o cappelle funerarie;
- miglioramenti fondiari che alterino in modo consistente lo stato del suolo e/o del paesaggio, quali i terrazzamenti;
- serre fisse fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. 9 della L.R. 19/99,
- impianti di acquacoltura;
- piscine.

E' fatto salvo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85.

## D INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

- N. | Definizione specifica degli interventi - Con annotazioni
- 46 Accorpamento di locali o unità immobiliare ad altra unità immobiliare, o suddivisione di unità immobiliare in più unità immobiliari, tutti con o senza esecuzione di opere interne**
- 47 Formazione di impianti di autolavaggio senza volumi, anche se tecnici**
- 48 Consolidamento/rifacimento delle parti strutturali di baracche regolarmente eseguite o sanate e che non | comportino la permanenza di persone, conservandone l'uso e gli ingombri di superficie complessiva e | volumi (riordino ambientale)**
- 49 Interventi di ristrutturazione edilizia volti a trasformare gli organismi edilizi rendendoli in tutto o in parte | diversi dai precedenti**
- 1 — Parziale abbattimento e ricostruzione dell'edificio fino a conseguire il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, ovvero mantenendo sempre in essere la sagoma precedente
- |— Aumento del numero di unità immobiliari
- |— Inserimento di nuovi orizzontamenti
- |— inserimento nuove rampe scale
- |— Svuotamento totale e ricostruzione secondo nuove distribuzioni
- |— Aggiunta di terrazzi, poggioli, abbaini, aggetti aperti
- |— Modifica della copertura e dei prospetti
- |— Ricavo di interrati anche su più piani
- |— Variazione forometrica
- !— Cambi di destinazione d'uso con opere esterne
- |— Apertura di fori per porte e finestre e/o loro modifiche
- 50 Nuova edificazione e ricostruzioni**
- Opere di trasformazione edilizia e urbanistica sia nel soprassuolo che nei sottosuolo, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione
- 51 Tendon, costruzioni pressostatiche, con carattere stabile**
- Serre con opere murarie di qualunque consistenza
- 52 Involucri mobili insistenti sul suolo, pure se privi di ancoraggio fisso e non aventi carattere precario**
- 53 Opere di trasformazione edilizia ed urbanistica , sia sul suolo che nel sottosuolo, compresa | l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione di Strumenti urbanistici | attuativi del PRG di iniziativa privata**
- 54 | Movimenti terra, scavi e riporti, finalizzati a qualsiasi attività, in presenza di un dislivello tra quote | originarie e modificate superiore a cm. 50**
- 55 | Formazione/modifica di poggioli e balconi**
- 56 | Formazione/modifica/ampliamento di porticati aperti**

- 57 Formazione/modifica di stazioni di servizio carburanti**
- 58 Formazione/modifica di scavi/avallamenti atti a ricavare laghetti o bacini, anche per pesca sportiva**
- 59 Tettoia aperta ad uso deposito merci in zona produttiva**
- 60 Tettoia per protezione attrezzature ed impianti pertinenti l'attività produttiva (circ. Min. n. 1918/16.11.77)**
- 61 Formazione/sostituzione/modifica di pensilina per protezione pompe distribuzione carburanti**
- 62 Formazione/sostituzione/modifica di pensilina, aperta su 4 lati, per protezione auto**
- 63 Eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio**
  - Eliminazione di superfetazioni e corpi aggiunti I (anche per servizi) in tempi successivi all'origine del fabbricato, tettoie, verande, coperture di terrazze o cavedi, serre, autorimesse, lavanderie, latrine, oggetti
- 64 Demolizioni di corpi di fabbrica o di parti di essi con modifiche alla volumetria**
- 65 Stazioni ricetrasmittenti e radiotelevisive e simili**

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, e degli Enti Pubblici si applicano i disposti dell'art. 77 L.R. 61/85.

### 10.5 - OPERE PRECARIE O LIMITATE NEL TEMPO

Il carattere di provvisorietà di una costruzione edilizia, al fine di stabilire se occorra munirsi di eventuale Titolo Abilitativo, deve essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati, sicché la precarietà dell'opera edilizia va esclusa quando si tratti di costruzione destinata a dare una utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. (Consiglio di Stato, sez. V, 23.01.1995. n. 97).

### 10.6 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

e) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Le ordinanze contingenti ed urgenti emesse dalle autorità competenti, ai sensi delle vigenti leggi, ad eseguire opere a tutela dell'interesse pubblico danneggiato o posto in pericolo da avvenimenti urgenti ed imprevedibili, sostituiscono il permesso di costruire.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sostituisce il permesso di costruire l'ordinanza di abbattimento di un'opera abusiva ai sensi delle vigenti leggi e norme urbanistiche.

Per le opere pubbliche dei Comuni l'approvazione delle opere da parte della Giunta Comunale o del Consiglio secondo le rispettive competenze, sentita la Commissione edilizia Comunale (ove questa Commissione sia stata mantenuta) e l'Organo competente in materia igienico-sanitaria nonché gli altri Enti competenti, sostituisce l'autorizzazione o il titolo abilitativo.

## 10.7 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

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

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte della regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere per difformità dalla revisione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione Interparlamentare per le questioni regionali con decreto del presidente della repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18.12.1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2.8.1975 n° 373, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24.12.76 n° 898 per le servitù militari.

Salvo quanto previsto da norme specifiche.

## **ART. 11 - PROCEDIMENTI**

### **11.1 - 1 PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO E DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. 11 procedimento per il rilascio del titolo abilitativo è regolato dal presente Regolamento e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dall'art. 79 della L.R. 61/85;
2. Per il rilascio di titoli abilitativi e dell'autorizzazione edilizia è fatto obbligo di presentare l'asseverazione di cui al successivo articolo 12.2.
3. Gli interventi di demolizione o di rimozione di materiali contenenti amianto (ad es. lastre, isolanti, rivestimenti, guarnizioni, ecc.) dovranno essere preventivamente valutati dallo SPISAL dell'azienda ULSS competente per territorio, attraverso l'esame di un piano di lavoro presentato dall'impresa esecutrice prima dell'inizio dei lavori (art. 34 del D.Lgs. 277/91 e s.m.i.);
4. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

#### **11.1.1 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederla, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri U.L.S.S. e Vigili del Fuoco, ove necessari e se non sostituibili da una autocertificazione, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al precedente comma, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma.





Il termine di cui al precedente terzo comma può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al precedente terzo comma, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14-ter e 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001.

#### 11.1.2 - DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 della L. 122/2010 mediante il quale è stato completamente rivisto l'art. 4-bis della L. 241/1990 – “SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ”)

#### 11.2 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La validità del permesso di costruire è disciplinata dall'art. 78 della L.R. 61/85 e dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Nell'atto di permesso di costruire o di autorizzazione sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, 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 particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non

rientrano tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 10.2 del R.E. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa con atto amministrativo. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o su altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile ed oneroso, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Resta fermo inoltre il disposto di cui all'art. 78 della L. 61/85.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi salvo quanto previsto per casi specifici.

### 11.3 - EVIDENZA DEL TITOLO ABILITATIVO

Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, al permesso di costruire e alle autorizzazioni devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e D.M. n. 37 del 22/01/2008 sulla sicurezza degli impianti e L. 10/91 e D.to L.gs 192/2005 e s.m.i. sul contenimento del consumo energetico nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96 integrato dal D.to Lgs 528/99 e dal D.to Lgs 81/08.

## **ART. 12 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### 12.1 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA DEL TITOLO ABILITATIVO

La domanda per il rilascio del titolo abilitativo va formulata su moduli forniti dal comune. Si devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Dirigente.

Alla domanda di titolo abilitativo vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

A seguito della presentazione allo Sportello Unico verrà rilasciata entro dieci giorni al richiedente una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

### 12.2-ASSEVERAZIONE

Il progettista deve asseverare, oltre al rispetto di quanto previsto nel precedente art. 11.1:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;

### 12.3 -OBBLIGATORIETÀ' DEGLI ELABORATI TECNICI

Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire, o l'autorizzazione, o D.I.A., devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'articolo successivo.

Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.

Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui ai precedenti artt. 11.1 e 12.2 e copia del certificato di destinazione urbanistica.

#### 12.4 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché ulteriori due copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi delle LL. 1089/39,1497/39, 431/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Essi devono in ogni caso comprendere:

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

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 46/90 e s.m.i.

- a) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:
  - i) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
  - »
  - ii) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
  - iii) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
  - iv) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura.

- v) le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.
  - vi) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
  - vii) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
  - viii) due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
  - ix) quando ritenuto necessario 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;
  - x) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
  - xi) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
  - xii) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
  - xiii) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti iv), v), vi) e vii) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.
- a) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:
- i) gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
  - ii) qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- a) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:
- i) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;

- ii) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- iii) sezione quotata, in scala 1:100. dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- iv) l'indicazione dei materiali impiegati. a) Per il collocamento,

la modificazione o la rimozione di opere minori:

- i) planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
  - ii) indicazione di materiali e di colori;
  - iii) documentazione fotografica.
- a) Per le opere di urbanizzazione:
- i) planimetria in scala 1:500. quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - ii) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
  - iii) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
  - iv) computo metrico e capitolato speciale;
  - v) numero degli abitanti insediagli.
- a) Per le mostre e i depositi:
- i) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- a) Per le demolizioni:
- i) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
  - ii) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- a) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
- i) relazione tecnica descrittiva;
  - ii) planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- iii) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- a) Per varianti a progetti approvati:
    - i) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
  - a) Per l'installazione di impianti ripetitori:
    - i) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
    - ii) un profilo longitudinale in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
    - iii) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
    - iv) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda. I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G.;
    - v) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti;
    - vi) qualora nella zona interessata esistano case destinate ad abitazione fissa, l'intensità del campo elettrico e magnetico non deve superare i limiti previsti dalla normativa vigente;
    - vii) la presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.
  - a) Per gli insediamenti produttivi:
    - i) per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali;
  - a) Per gli strumenti urbanistici attuativi:
    - i) per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
  - a) Per collocamento, modificazione o rimozione insegne, targhe e tabelle pubblicitarie:
    - i) planimetria catastale che individui l'area, interessata dall'intervento proposto;
    - ii) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;



- iii) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- iv) indicazioni dei materiali e dei colori;
- v) atto di proprietà o consenso scritto del proprietario debitamente registrato;
- vi) eventuale assenso dell'Ente Strada.

## 12.5 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ove è ammessa l'iniziativa privata le relative domande bollate a termini di legge devono essere indirizzate allo Sportello Unico con gli allegati disegni di cui al successivo articolo e devono essere completate con una proposta di convenzione, redatta secondo lo schema predisposto dal Comune, sottoscritta dai proprietari e corredata dai documenti comprovanti la proprietà stessa.

## 12.6 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dall'Ufficio competente dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione e l'ottemperanza dei disposti di cui all'art. 60 della L.R. n° 61/85 e art. 3 L.R.V. 47/93;
- e) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere e delle aree di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare la somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinato alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

## **ART. 13 - ONERI**

### 13.1 - ONEROSITÀ" DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori di cui all'art. 17 del DPR 380/01 e s.m.i., il contributo richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al concessionario la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento dell'ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.
6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 4 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso si applicano le rate successive alla prima gli interessi legali ed il titolare del permesso di costruire deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.
8. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
9. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del presente

articolo, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

10. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 13.4 del presente regolamento, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### 13.2 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE <sup>2</sup>

1. Il titolare del permesso di costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

---

<sup>2</sup>Vedi L. 12/99. art. 2 comma 4

### 13.3 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il responsabile del procedimento all'atto del rilascio del permesso di costruire ad edificare, stabilisce in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente al permesso di costruire richiesta ai sensi della L.S. 28.1.1977. n° 10 e della L.R. 61/85 e del T.U.E 380/2001 e s.m.i.

### 13.4 - RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalla Regione;
- il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975 n°153; tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e comunque in conformità alla legislazione vigente;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edificio unifamiliare;
- per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

## **ART. 14 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### 14.1 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Il titolare del permesso di costruire o autorizzazione, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del

coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari del titolo abilitativo o di autorizzazione, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della L. 47/85.

#### 14.2 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine di inizio dei lavori può essere superiore di un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.
6. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
7. 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, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.
8. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso l'ufficio competente, di quanto previsto dalla L. 1086/71 e successive modifiche e integrazioni o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.
9. Prima dell'inizio dei lavori, nei casi previsti dall'art. II del D.Lgs 494/96, il committente dell'opera od il responsabile dei lavori trasmette allo SPISAL dell'Azienda ULSS e alla Direzione Provinciale del Lavoro territorialmente competenti, la notifica preliminare elaborata secondo l'allegato III del D.Lgs. 494/96 e s.m.i. (fac-simile in allegato). Copia della notifica preliminare deve

essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza.

#### 14.3 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### 14.4 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione 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.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. • In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### 14.5 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella autorizzazione o nei titoli abilitativi
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### 14.6 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concesso o autorizzato previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate air originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, anche alla luce dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che necessitano di un nuovo permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.
5. Le varianti a permessi di costruire sono sottoposte a Segnalazione Certificata di inizio attività quando non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.
6. Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e seguenti del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio"

#### 14.7 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO

Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, nonché della L. 662/96 e al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e segg. della L.R. 61/85.

#### 14.8 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità relative a:
  - a) opere prive di titolo di permesso di costruire;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 12.4 prima dell'inizio dei lavori;



- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- t) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

I. L'ordinanza di sospensione:

- a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
  - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il titolo abilitativo o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.
1. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
  2. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere e) d), e) ed f), del punto 1.

#### 14.9 - DECADENZA DELLA AUTORIZZAZIONE E DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'art. 15 del DPR 380/01 e s.m.i..
2. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
3. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
4. Il termine di validità viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
5. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

#### 14.10 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELL'AUTORIZZAZIONE

1. Il permesso di costruire e l'autorizzazione possono essere annullati per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione edilizia e con provvedimento motivato, annulla Tatto.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio degli stessi.

#### 14.11 - POTERI ECCEZIONALI

1. Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### 14.12-TOLLERANZE

Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a 1,5 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile di pavimento;
- volumetrie, ove interessino immobili non vincolati.

L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

#### 14.13 - COLLAUDO, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ' E AGIBILITÀ'

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio

comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- e) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.

Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso (con opere).

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività e' tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, nonché dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- e) la documentazione indicata al comma precedente (richiesta di accatastamento, dichiarazione del

richiedente e dell'impresa;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine dei 30 giorni, di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine dei 30 giorni di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Alla domanda di abitabilità o di agibilità saranno allegati i seguenti documenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
  - e) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al D.to L.gs 19/08/2005, n. 192 e s.m.i., il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
  - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della ex Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni
  - f) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;
  - g) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- h) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- i) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto.
- l) copia atto abilitativo rilasciato per occupazioni permanenti di suolo pubblico;
- m) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F; n) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203; o) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa  
ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche); p) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Il certificato di abitabilità rilasciato o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e

concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o al permesso di costruire e/o DIA e loro eventuali e successive varianti.

Il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità; entro i termini previsti dal presente articolo può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Nei successivi 180 giorni l'autorità competente può disporre l'ispezione delle opere realizzate ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.07.34 n. 1265.

Il certificato di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

PARTE SECONDA  
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE



## TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

### ART. 15 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI

#### 15.1. - INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- indice fondiario;
- indice territoriale;

T rapporto di copertura.

Per *indice di edificabilità fondiario (If)* si intende il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di PRG destinata ad uso pubblico.

Per *indice di edificabilità territoriale (It)* si intende il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di PRG.

Per *rapporto di copertura (Re)* si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente, al netto di qualsiasi superficie (esistente o di PRG) destinata ad uso pubblico.

#### 15.2. - SUPERFICIE FONDIARIA DEL FABBRICATO

All'entrata in vigore del PRG ogni edificio esistente vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni edilizie costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PRG la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente paragrafo *Indici di fabbricazione*.

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

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

#### 15.3. - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione: .

1. *Superficie fondiaria*: è la superficie del lotto risultante dagli atti catastali o la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, misurata in proiezione orizzontale. Qualora la superficie reale del lotto sia superiore a quella catastale, tale misurazione dovrà essere comprovata da opportuno rilievo topografico. Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende



omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G..

2. *Superficie caperla*: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:
  - a) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte fino a mi. 1,20.
  - b) le parti interrato aventi l'estradosso del solaio di copertura a quota inferiore a cm. 60; e)  
le serre stagionali, le piscine;
  - d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo per una percentuale non superiore al 5% della superficie coperta nelle zone A, B e C e non superiore al 20% nelle zone E;
  - e) gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.
  - f) i portici e i porticati di uso pubblico;
3. *Superficie utile*: si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.
4. *Altezza dei vani*: le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:
  - a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza utile va misurata all'intradosso della travatura, qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 50 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito;
  - b) nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.
5. *Altezza dell'edificio*: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota di intradosso dell'ultimo solaio; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è misurata, anche per parti dell'edificio, alle quote più basse di terreno e alle quote corrispondenti del fabbricato; qualora l'ultimo solaio sia inclinato l'altezza è riferita alla quota di imposta del medesimo.
  - a) *Metodi di misurazione*:
    - i) *su terreno piano*: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
    - ii) *su terreno inclinato*: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;

- iii) nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi;
  - iv) nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna circostante;
  - v) nel caso di interventi all'interno di centri abitati o in zone di lottizzazione, la quota zero è riferita al marciapiede o alla strada se quest'ultimo è assente.
6. *Piano praticabile*: qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;
7. *Volume del fabbricato*: è il volume del solido emergente dal piano di campagna originario (nel caso di lottizzazione dal piano fissato dal progetto esecutivo di lottizzazione), conteggiato fino all'imposta dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici e le parti interrato aventi l'estradosso del solaio di copertura a quota inferiore a cm. 60. I sottotetti praticabili, qualora abbiano un'altezza interna minima in gronda superiore ai 60 cm, sono computati come volume anche nel caso in cui questi non siano abitabili. Nei fabbricati con solai inclinati l'altezza per il calcolo del volume è riferita al punto medio del soffitto; per i solai in legno, l'altezza utile va misurata all'intradosso della travatura, o qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 50, all'intradosso dell'assito.
- a) Sono escluse:
    - i) le logge rientranti con profondità non superiore a mt. 1,20 e i sottostanti porticati;
    - ii) i porticati di uso pubblico;
    - iii) i porticati aperti su almeno due lati contigui;
    - iv) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, quali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori e centrali termiche di fabbricati produttivi. Sono altresì da considerare volumi tecnici i serbatoi, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale e ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti alla data di adozione del PRG;
    - v) i vespai o solai aerati senza locali sottostanti aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 60, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.
8. *Quota zero*: corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico.
9. Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96 e successive modifiche e integrazioni.

## **ART. 16 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

1. *Numero dei piani*: è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:
  - a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;
  - b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
  - e) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella naturale del terreno circostante.
2. *Portici*: i portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. *Sottotetti*: il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99. Le aperture luce degli edifici protetti o vincolati dal P.R.G., dovranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. Sono fatte salve le specificazioni contenute nelle norme di attuazione.

### **16.1 -ELEMENTI CARATTERISTICI**

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di PRG o da quelle successive di strumento attuativo. In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: le logge; i bow Windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline, le serre e i giardini d'inverno, i gazebi. le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, gli stenditoi e le coperture di terrazze, i pergolati, i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona. Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali. Quando le quantità misurate vuoto per pieno non superino il 25% delle volumetrie conteggiagli è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di PRG o di strumento attuativo.

## **ART. 17 - DESTINAZIONE D'USO**

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.
2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, e in subordine da altri titoli abilitativi.
3. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- a) Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).
  - b) Produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
  - e) Turistica: sono:
    - i) le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agri - turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
    - ii) i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
    - iii) le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99.
  - a) Commerciale e direzionale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
    - i) commerciale, vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 37/99;
    - ii) di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
    - iii) di gioco ed intrattenimento;
    - iv) mediche e di analisi;
    - v) professionale e di intermediazione;
    - vi) bancaria;
    - vii) amministrativo - societaria;
  - e) Rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo.
  - f) Di Servizio:
    - i) campi ed impianti sportivi;
    - ii) • discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
    - iii) le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;
    - iv) le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.l. 1444/68;
    - v) opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.
1. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

## **ART. 18 - CORTILI - LASTRICI SOLARI - CHIOSTRINE - CAVEDI**

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili.

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

La distanza minima tra le parti che delimitano il cortile non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m. 5 (cinque), salvo maggiori distacchi prescritti dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m. 0,80; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni relative alle chiostrine e ai cavedi.

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

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

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 comunque essere inferiore a m. 3 (tre).

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Per gli interventi nell'esistente il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

## **ART. 19 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono preferibilmente far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

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

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a m. 2,50 in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà

contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione. Dovranno in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le linee di inviluppo eventualmente previsti nelle tavole di P.R.G.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori (anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini).

Le costruzioni nel sottosuolo sono vietate dove vi sono zone scadenti per la falda affiorante.

Sono vietate le costruzioni accessorie isolate a carattere provvisorio, con esclusione delle strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzato da giardinaggio) in legno o materiale simile e soggette a semplice autorizzazione. Tali strutture non dovranno eccedere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta non superiore a mq. 13;
- tetto a due falde;
- struttura in legno appoggiata sul terreno e/o battuto di cemento;
- ubicazione: sull'area interna rispetto alla strada;
- 1 costruzione accessoria isolata per unità abitativa;
- altezza massima in gronda 2,5m.

E' comunque ammessa la costruzione di pergolati in legno con strutture orizzontali ad interasse non inferiore a mi. 1,50, atti a costituire elemento ornamentale e per la creazione di zone d'ombra con arbusti e siepi sempreverdi.

## **ART. 20 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alla vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 4 delle NTA., di almeno 18 (diciotto) metri quadrati per ogni abitazione. Tale obbligo sussiste anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, qualora la superficie utile oggetto della ristrutturazione superi i 120 metri quadrati.

I locali interrati senza sovrastante costruzione devono avere l'estradosso convenientemente sistemato a giardino o pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazioni architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, depuratori, centrali di trasmissione telefoniche/radiofoniche, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e mascherati con idonee alberature. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima e alle distanze tra fabbricati.

## **TITOLO II - MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE E MANUFATTI SIGNIFICATIVI**

Tutto il Titolo II, comprendente gli Articoli dal 21 al 24 compresi, è stato trasferito nelle Norme Tecniche di Attuazione, stante la Delibera della Giunta Regionale n.1869 del giugno 2004 di approvazione del PRG.

## TITOLO III - GUIDA E NORME PER GLI INTERVENTI IN CENTRO STORICO E IN ZONA AGRICOLA

### ART. 25 - GUIDA E NORME PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

Tutti gli edifici ricadenti nei Centri Storici sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente). Non possono essere rilasciati titoli abilitativi anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto di seguito espresso.

#### 25.1 - CARATTERI EDILIZI

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).

I porticati ed i portici passanti, intesi come tipologia costruttiva, individuati sulle tavole del PRG, se esistenti vanno mantenuti, se previsti devono essere realizzati.

#### 25.2 - SOTTOTETTI

E' consentito utilizzare a fini residenziali soffitte e sottotetti, se esistenti anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'abitabilità di detti locali, con un'altezza media ponderale non inferiore a 2,40 mi, con un minimo di mi. 1,80 per vano e di 2,20 mi con un minimo di 1,80 mi per vano per servizi, corridoi, bagni età, e comunque nel rispetto delle norme del comma successivo.

L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti; gli eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti siano attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di nuovi abbaini nelle forme e dimensioni tradizionali, di lucernari o di finestre sul piano di falda.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento interno.

E' ammessa la formazione di soppalchi, balconate interne e simili di profondità non superiore a ni. 4.00 che determini altezze utili non inferiori a m. 2,00 e purché la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate etc. non copra più del 40% del locale in cui si trova.



Per gli edifici soggetti ad interventi di restauro non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazze.

Per gli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia, detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/10 della superficie utile dell'alloggio, soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma, inoltre, allo scopo di utilizzare sottotetti di altezza sufficiente, è consentita, ferme restando le quote della copertura e dell'ultimo solaio, la parziale eliminazione di questo, al fine di realizzare ambienti a più livelli interni (soppalchi, mansarde età), adatti ad uso abitativo.

### 25.3 - COPERTURE

La copertura deve essere a falde, secondo rinclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione. Non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane.

Il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucatore nella copertura.

Sono ammesse finestrate sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura.

Il manto deve essere in coppi o tegole tipo coppo con esclusione di ogni altro materiale. Negli interventi sull'esistente devono essere recuperati i vecchi coppi, usandoli a colmo e i nuovi a canale.

È vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

La sporgenza delle falde non può superare i 60 cm dalla linea di facciata.

### 25.4 - CORNICIONI E PLUVIALI

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali; i cornicioni devono essere preferibilmente in mattoni faccia a vista, intonacati con malta fine colorata, o con rasatura a calce o marmorino.

Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.

Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare.

### 25.5 - COMIGNOLI E CAMINETTI

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggiosi.

### 25.6 - APERTURE

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

È vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco (termali) o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.

Le finestre e le porte nei fabbricati residenziali devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale, si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza (80-100 cm circa), le altezze variano secondo i piani, 120-130 cm circa al piano terra e primo e decisamente più basse quelle delle soffitte, dove la larghezza può essere superiore all'altezza o in rapporto 1/1.

Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).

Le aperture devono essere incorniciate da elementi in pietra o cotto o con intonaco in rilievo di minimo 2 cm per una larghezza di 8-10 cm.

### 25.7 - SERRAMENTI ESTERNI

Al piano terreno è ammesso l'impiego di serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale, o di cristalli privi di telaio.

Per le parti residenziali e per i piani superiori saranno consentiti serramenti in legno verniciato con l'esclusione di materiale plastico o metallico, non sono ammessi a filo esterno del fabbricato.

E<sup>1</sup> vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri devono essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, oppure balconi alla vicentina in legno pieno e tinteggiati, con esclusione delle tapparelle.

I portoncini d'ingresso saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro con profilati a disegno semplice bruniti.

L'inferriata proposta a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

### 25.8 - VETRINE

Negli edifici interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo è vietata l'apertura di nuovi fori per vetrine sul prospetto principale; può essere invece utilizzato a tale scopo l'androne passante come accesso a negozi situati all'interno dell'edificio.

Negli edifici interessati da interventi di ristrutturazione le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino i caratteri originari o, qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.

Per quanto riguarda le vetrine, si distinguono due casi:

- vetrine sottostanti il portico che potranno conservare le dimensioni preesistenti o in caso di nuove aperture non superare i m. 2,00 di larghezza;
- vetrine su fabbricato prospettante direttamente sulla via, che dovranno rispettare gli allineamenti con la forometria preesistente, con la sola possibile variazione da foro finestra a foro porta-vetrina.

#### 25.9 - PORTICATI

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.

Negli interventi sull'esistente i porticati devono essere mantenuti per quanto possibile negli elementi costitutivi originari.

I porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti realizzati con materiali idonei, posti sul filo interno dei pilastri o trasformati in logge, in modo da rispettare la forma delle aperture stesse.

Non è consentito costruire portici aggettanti rispetto ai fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.

#### 25.10 - POGGIOLI E LOGGE

Sono esclusi tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo, salvo quelli originari caratterizzanti gli edifici di vecchio impianto che vanno naturalmente mantenuti o salvo quelli realizzati nelle nuove costruzioni (sono esclusi gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia o restauro), a protezione dell'ingresso, purché armonicamente inseriti nella composizione di facciata, realizzati con elementi in pietra, parapetto lavorato in ferro o pietra, e sporgenti rispetto alla facciata per un massimo di 60 cm.

Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

È consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

#### 25.11 - PIANEROTTOLI E GRADINI DI SCALE ESTERNE AL FABBRICATO

I pianerottoli ed i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la tradizione.

È vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.

Non sono ammesse scale esterne di altezza superiore a 60 cm. Vanno mantenute le scale esterne di antico impianto caratterizzanti.

## 25.12-PARAPETTI

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
- parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.

I parapetti originari caratterizzanti vanno mantenuti.

## 25.13-TENDE DA SOLE

Sono consentite le sole tende sporgenti a vela nelle varie tonalità dell'avorio.

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondono le sagome e le cornici dei fori.

Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

## 25.14 - MURATURE ESTERNE , INTONACI, PITTURE, COLORI

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato, seguendo, comunque, le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frettazzo, tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche, rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

È escluso il rinzaffo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.).

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo e non.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo si devono conservare i paramenti esistenti o ripristinare analoghi a quelli rilevabili.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### 25.15 - RECINZIONI

Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi.

Sulle tavole 13.4.n del PRG sono indicate le possibili integrazioni e le nuove realizzazioni di muri in mattone a vista (muri di brolo), prescritte come uniche possibili tipologie di recinzioni per gli ambiti individuati.

Le nuove recinzioni devono essere uniformate ad un'altezza di m 1,50.

Sono da preferirsi le recinzioni in mattone a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con la parte in muratura di altezza non superiore ai 60 cm e la ringhiera in ferro di disegno semplice. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plastificate.

La parte in muratura può essere lavorata in mattone a vista oppure intonacata. Il tipo di finitura deve comunque risultare coerente con l'edificio.

I pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati, rigorosamente in mattoni o con conci in pietra piena.

Recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.

Non sono ammesse recinzioni tra edilizia a cortina su strada e strada medesima quando ciò in origine e secondo il tipo di insediamento non fosse previsto.

#### 25.16 - INSEGNE E TABELLE

Trattandosi di elementi di arredo urbano e uso del suolo posti necessariamente in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e risulti adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine il Dirigente può richiedere tutte le modifiche necessarie che ne rendano compatibile l'apposizione o l'approvazione della Commissione edilizia.

Le insegne e le tabelle dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio. Sono in ogni caso, vietate le insegne a bandiera, quelle poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.

#### 25.17 - DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati:

- a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione: la sostituzione di eventuali elementi architettonici

- irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione;
- b) per tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni;
  - e) per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale;
  - d) non sono rilasciati titoli abilitativi od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.

## **ART. 26 - TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola (sottozone E2 ed E3) sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando, in determinati interventi, siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla realizzazione dei caratteri specifici di aggregato. Sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3,4,5,6,7 della L.R. 24/85. Tale possibilità, finalizzata a incentivare l'accorpamento della residenza agricola, è ammessa computando aree, non risultanti vincolate ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 costituenti un fondo rustico così come definito dall'art. 22 L.R. 24/85.

La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.

Non possono essere rilasciati titoli abilitativi anche a parti di un fabbricato, se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto di seguito espresso.

### **26.1 - CARATTERI EDILIZI, TIPOLOGIE**

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestratura, ingresso, logge, ecc.).

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi; pertanto non sono consentite sistemazioni artificiali del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Sono consentiti esclusivamente riporti di terreno per colmare avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza raccordata al piano campagna circostante senza creare scarpate.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

Non sono ammessi volumi interrati isolati (senza sovrastanti edifici) eccetto quelli ricavati nei dislivelli del terreno, purché l'andamento dello stesso non venga modificato e sia realizzato un manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm al di sopra delle coperture.

Devono essere salvaguardati i con visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

I fabbricati residenziali dovranno essere massimo di 2 piani più l'eventuale sottotetto.

I porticati ed i portici passanti, intesi come tipologia costruttiva, individuati sulle tavole del PRG, se esistenti vanno mantenuti, se previsti devono essere realizzati.

## 26.2 - COPERTURE

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione. Non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane.

Il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucatore nella copertura.

Sono ammesse finestrate sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura.

Il manto di copertura dei fabbricati residenziali e dei rustici adiacenti o prossimi costituenti il complesso aziendale tradizionale (stalla, portico, fienile, magazzino, pollaio, ecc.) deve essere in coppi

o tegole tipo coppo, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, lastre di cemento amianto, lamiera ecc.).

Negli interventi sull'esistente devono essere recuperati i vecchi coppi, usandoli a colmo e i nuovi a canale. I capannoni destinati ad allevamenti avicoli, cunicoli, suinicoli, zootecnici e simili che non formano il complesso aziendale tradizionale avranno tetto a due falde (capanna) con pendenza non inferiore al 20% e dovranno avere il manto di copertura in tegole in cotto o a lastre di materiale idoneo, colorate a tinta cotto.

È vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

La sporgenza delle falde non può superare i 60 cm dalla linea di facciata.

Nelle coperture può essere autorizzata la posa di pannelli (con il sistema integrato) ai fini della produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico o per produzione di acqua calda).

### 26.3 - CORNICIONI E PLUVIALI

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; i cornicioni possono essere in mattoni faccia a vista o in calcestruzzo o muratura, di varia forma, intonacati con malta fine colorata, o con rasatura a calce o marmorino o rivestiti in legno o in pietra a lastre grezze.

Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.

Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originali mediante integrazioni, secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare, appesa con cicogne.

### 26.4 - COMIGNOLI E CAMINETTI

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento, in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggioli.

### 26.5 - APERTURE

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

È vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco (termali) o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.

Le finestre e le porte nei fabbricati residenziali devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale, si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza (80-100 cm circa), le altezze variano secondo i piani, 130-140-150 cm circa al piano primo, generalmente un po' più basse al piano terra e decisamente più basse quelle delle soffitte, dove la larghezza può essere superiore all'altezza o in rapporto" 1/1.



Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).

Le aperture possono essere incorniciate con pietra o con intonaco in rilievo di 1-3 cm per una larghezza di 8-10 cm.

È comunque consentito non incorniciare le aperture ed è ammessa la realizzazione di aperture con cavalletti realizzati a forma leggermente arcuata in mattoni faccia a vista, o intonacati, o realizzati con travi in legno.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina (a libro) o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere anch'essi in legno con esclusione di materiale plastico o metallico, vietato anche nei portoncini d'ingresso o impiegato nei doppi serramenti.

In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro con profilati a disegno semplice bruniti.

L'inferriata, a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

## 26.6 - PORTICATI

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.

Negli interventi sull'esistente i porticati devono essere mantenuti per quanto possibile negli elementi costitutivi originari.

I porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti realizzati con materiali idonei, posti sul filo interno dei pilastri o trasformati in logge, in modo da rispettare la forma delle aperture stesse.

Non è consentito costruire portici lungo i fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.

## 26.7 - POGGIOLI E LOGGE

Sono esclusi tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo, salvo quelli originari caratterizzanti gli edifici di vecchio impianto che vanno naturalmente mantenuti, o salvo quelli realizzati nelle nuove costruzioni (sono esclusi gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia o restauro) a protezione dell'ingresso, purché armonicamente inseriti nella composizione di facciata, realizzati con elementi in pietra, parapetto lavorato in ferro o pietra, e sporgenti rispetto alla facciata per un massimo di 60 cm..

Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

È consentita, la realizzazione di logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

## 26.8 - PIANEROTTOLI E GRADINI DI SCALE ESTERNE AL FABBRICATO

I pianerottoli ed i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale o in marmo (o conglomerato di marmo), posti in opera secondo la tradizione.

È vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.

Non sono ammesse scale esterne di altezza superiore a 60 cm. Vanno mantenute le scale esterne di antico impianto caratterizzanti.

## 26.9 - PARAPETTI

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
- parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.

I parapetti originari caratterizzanti vanno mantenuti.

## 26.10-TENDE DA SOLE

Nell'ambito delle Corti individuate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 sono consentite le sole tende sporgenti a vela; non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica e le tende esterne che comunque nascondino le sagome e le cornici dei fori; non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

## 26.11 - MURATURE ESTERNE , INTONACI, PITTURE, COLORI

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con pietra locale ed inserimenti in mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frettazzo, tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

È escluso il rinzaffo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.).

Nell'ambito delle Corti per unità edilizia si intende unità minima di intervento così come definita alla relativa normativa.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non è completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

## 26.12 - RECINZIONI

Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi.

Sulle tavole 13.4 del PRG. sono indicate le possibili integrazioni e le nuove realizzazioni di muri in mattone a vista (muri di brolo), prescritte come uniche possibili tipologiche di recinzioni per gli ambiti individuati.

Sono sempre consentite recinzioni realizzate in mattone a vista secondo le tradizionali dimensioni, forme e caratteristiche costruttive.

Le nuove recinzioni, eccetto quelle realizzate con muri in mattone a vista, devono essere uniformate ad un'altezza di m 1.50.

Sono da preferirsi le siepi di essenze sempreverdi, con eventuali reti metalliche plasticate.

Le recinzioni possono inoltre essere realizzate con ringhiere di ferro a disegno semplice o con reti metalliche plasticate poste eventualmente su muretti di altezza massima di 50 cm.

La parte in muratura può essere lavorata in pietra a vista anche con mattoni, oppure intonacata.

La recinzione deve risultare coerente con l'edificio ed almeno armonizzarsi con esso.

I pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati; non sono ammesse tettoie o costruzioni poste a copertura degli accessi.

Gli accessi carrai devono essere arretrati di almeno 5 m dal filo della strada con collegamento non inferiore a 45 gradi verso l'esterno.

Nell'ambito delle Corti vanno ripristinate le antiche recinzioni; quelle nuove devono essere a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse.

Recinzioni che frazionino corti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.

Non sono ammesse recinzioni tra edilizia a cortina su strada e strada medesima quando ciò in origine e secondo il tipo di insediamento non fosse previsto.

#### 26.13 - SISTEMAZIONI ESTERNE

In generale tutte le sistemazioni esterne devono mirare a contenere il processo di impermeabilizzazione del territorio.

#### 26.14 - INSTALLAZIONE DI SERRE

Si faccia riferimento alla L.R.V. del 23/04/2004, n. 11 art. 44 c. 6° e alla D.G.R.V. n. 172 del 03/02/2010.

#### 26.15 - ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Si faccia riferimento alla LRV 12/04/1999, n° 19, art. 10.

#### 26.16 - DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati.

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

### **ART. 27 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Dirigente, sentita la Commissione edilizia ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

I rivestimenti dei prospetti verso vie o piazze ivi compresi i contorni di fori di porte e finestre, le cornici e le decorazioni, devono essere esteticamente decorose e solidamente poste in opera. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente, sentita la Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Gli interventi in Centro Storico verranno di norma condizionati alla conservazione degli elementi tradizionali caratteristici, mentre nel caso di nuovi inserimenti, verranno richiesti studi particolareggiati, per una coordinata integrazione dei nuovi elementi all'ambiente preesistente. Nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:

- l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
- tipologie edilizie compatte;
- linguaggio architettonico e uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

"Non si possono eseguire sulle facciate delle case esistenti o sui muri esposti alla pubblica vista raffigurazioni pittoriche, pitture, scritte od ornamenti di qualsiasi genere, o restaurare o alterare quelle esistenti senza averne prima presentato i relativi disegni o bozzetti e aver ottenuto autorizzazione competente.

Per gli edifici monumentali, la manutenzione dell'intonaco e il rinnovo delle tinte o il restauro delle decorazioni deve uniformarsi alle prescrizioni della Soprintendenza ai monumenti.

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

### **ART. 28 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Dirigente, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali. insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e sentito il parere degli Enti competenti..

Il Dirigente, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi, nonché l'adeguamento degli accessi al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale.

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

#### **ART. 29 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO**

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

Fino alla quota di m. 2,50, sporgenza massima di cm. 10;

Dalla quota di m. 2,50 alla quota di m. 4,20, sporgenza massima di cm. 50;

Oltre la quota di m. 4,20 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, sempre che siano larghi almeno 1,5 m., per sporgenze non superiori :

nelle strade fino a 8 m di larghezza, sporgenza massima di cm. 50

nelle strade superiori a 8 m di larghezza, sporgenza massima di cm. 100

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

##### **TENDE DAVANTI AD APERTURE:**

sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza-massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

##### **LANTERNE, ISCRIZIONI, STEMMI, MOSTRE, VETRINE, LAMPADE, FANALI. INSEGNE E ALTRI INFISSI:**

qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

##### **FINESTRE - PORTE-FINESTRE - PERSIANE E PORTONI:**

se hanno il davanzale o la soglia ad altezza minore di m. 3.00 dalla quota del marciapiede o della strada, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno né di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm. 6 dal filo del muro.

Le chiusure di porte, portoni, cancelli, ecc. poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico

devono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro della recinzione. Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Le aperture praticate nelle recinzioni di strade, debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'inizio dell'apertura stessa, di m. 8.00 dall'angolo formato con altre strade o dal bordo dell'eventuale marciapiede sulla direzione della recinzione stessa.

E' tassativamente vietato l'abbattimento o lo spostamento di alberi o pali della pubblica illuminazione per dare luogo ad accessi pedonali e carrai; l'esistenza di tali ostacoli dovrà pertanto essere segnalata ai fini del rilascio dei relativi titoli abilitativi, ivi compreso il caso di autorimesse, stazioni di rifornimento per carburanti, ecc.

#### **I CORPI CHIUSI AGGETTANTI O SOVRASTANTI:**

I corpi chiusi aggettanti anche se sporgenti su arretramento dal filo stradale e su aree private in genere possono essere consentiti solo nel caso che, ad insindacabile giudizio del Sindaco, non ostino ragioni di estetica, di ambientamento, di igiene e di sicurezza.

Sono consentiti corpi di fabbrica, sovrastanti le coperture a tetto od a terrazza, ad uso lucernari per scale, meccanismi per ascensori ecc, purché siano o non visibili dalle strade e piazze o esteticamente bene ubicati rispetto alle masse principali dell'edificio anche mediante strutture di mascheramento.

Sotto i portici e sui marciapiedi nelle costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre orizzontali a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli del fabbricati o nelle alzate dei gradini ma devono sempre essere munite di opportune difese.

### **ART. 30- DOMANDA DI LICENZE PER INSEGNE, ISCRIZIONI, VETRINE, ECC. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE**

Le domande devono essere corredate da: indicazione della qualità e del colore della luce.

Il Sindaco può con notifica motivata revocare l'autorizzazione per l'esposizione di insegne.

Non sono ammesse insegne al di sopra di gronde e tetti eccezione fatta per le zone industriali ed artigianali.

Nel caso di esposizione abusiva o di difformità da quanto concesso, il Sindaco diffida la parte a rimuovere le insegne esposte.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco ordina la rimozione dall'Ufficio che verrà eseguita a spese dell'inadempiente per termine di legge.

**ART. 31 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I comignoli devono avere sfogo almeno 1 m oltre il colmo del tetto, fatto salvo quanto previsto all'art. 61.

Antenne paraboliche.

Di norma:

1. Devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista sulla pubblica via, posizionate ove possibile sulla falda posta a tergo.
2. Dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm 120, presentare una colorazione che ben si armonizzi ed il più possibile si mimetizzi con quella del manto di copertura, essere prive di fregi, scritte od elementi che ne evidenzino la presenza.
3. Per gli edifici composti di più di una unità immobiliare è prevista una sola installazione centralizzata. Tale prescrizione si applica solo agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Non potranno in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, potranno altresì essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico.
5. La conformità dell'opera alle presenti prescrizioni dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.
6. Nel caso siano installate antenne paraboliche con modalità non conformi alle disposizioni del presente regolamento. l'Ufficio Edilizia Privata, previo diffida all'adeguamento entro 60 giorni, procederà, in caso d'inerzia, a disporre la rimozione.

Di norma le apparecchiature esterne degli impianti di condizionamento, non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici. Si potrà derogare solo in casi eccezionali, previa specifica e puntuale motivazione, a cura della ditta installatrice. In caso di installazioni difformi alle disposizioni del presente regolamento l'Ufficio Edilizia Privata, previa diffida all'adeguamento entro 60 giorni, procederà, in caso d'inerzia, a disporre la rimozione.

I comignoli od elementi verticali dei fumi residui di combustione devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto. Per gli esistenti, qualora gli stessi non siano stati realizzati totalmente a norma, deve essere previsto un graduale adeguamento secondo la normativa vigente, tenendo in considerazione l'epoca di costruzione, gli apparecchi asserviti, dislocazione urbanistica. posizionamento sui fabbricati condominiali considerando il rispetto dei diritti di terzi.

**ART. 32 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEA**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo purché sia coperto da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticati negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.



### **ART. 33 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali e fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PRG per il centro storico, le nuove recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m 0,5, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, dal piano di campagna per i confini interni, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali citofoni, contatori, allarmi che possano raggiungere i m. 2,00 di altezza.
- b) Se la recinzione viene realizzata esclusivamente in muratura, l'altezza non potrà essere inferiore a m 0,80, e comunque andrà realizzata in allineamento con le recinzioni esistenti.
- e) L'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, sarà da valutarsi caso per caso .
- d) Sono consentiti piastrini o spalloni di sostegno nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto con l'esclusione di un tratto della lunghezza di m. 3,00.
- e) devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze.
- f) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; è consentita anche un'altezza non superiore a m. 3,00 di cui la parte cieca non deve superare m. 1,00.
- g) entrò i limiti delle altre la forma, la dimensione e i materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.
- h) Entro i limiti delle zone destinate ad uso agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti dalle norme di PRG.

Il Dirigente può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, fissare distacchi e raggi minimi di curvatura in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria, concedere deroghe per motivi di sicurezza.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione.

All'interno dei centri abitati, come definiti ed individuati ai sensi del Decreto Legislativo n° 285 del 30 Aprile 1992, le recinzioni possono essere eseguite lungo il confine stradale; al fine della sicurezza della circolazione ed al fine di garantire la necessaria visibilità si valuterà caso per caso la necessità di eventuali arretramenti e ciò sia in rettilineo, in curva ed in presenza di intersezioni e incroci; per recinzioni lungo strade di proprietà non comunale dovrà acquisirsi in ogni caso preventivamente il nulla osta dell'Ente proprietario.

### **ART. 34 - VERDE, SISTEMAZIONI ESTERNE E ALBERATURE**

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ambientali locali.

### **ART. 35 - COPERTURE, PLUVIALI, GRONDE, SCARICHI, CORNICIONI**

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

Le coperture a falde sfalsate, o rivolte verso l'interno potranno essere utilizzate qualora adeguate all'importanza della zona e dell'edificazione circostante.

La pendenza dei tetti non potrà superare il 35% nelle nuove edificazioni o sopraelevazioni.

I pannelli solari, eventualmente presenti sulla copertura, non possono sporgere oltre la linea di gronda.

Le acque meteoriche delle coperture dei fabbricati, cortili, giardini, pensili, ecc. devono essere raccolte e convogliate, ove la zona ne sia servita, nelle condutture Comunali, essendone vietata la libera caduta sugli spazi circostanti.

Sono vietati pluviali esterni sulla fronte stradale degli edifici fino all'altezza di m. 2.00.

E' vietato immettere acque lorde nei canali di gronda e nei pluviali.

E' facoltà dell'Autorità Comunale ordinare l'immediata esecuzione delle opere che giudicasse necessarie per il consolidamento di cornicioni lesionati e la riparazione dei canali di gronda deteriorati, o provvedere d'Ufficio salvo la rivalsa nei confronti dei proprietari interessati.

### **ART. 36 - MARCIAPIEDI**

Per le zone di nuova costruzione soggette a norme generali, il Dirigente può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di m 2,00.

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

Per le zone comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra queste e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del proprietario. Il Dirigente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari hanno l'obbligo di assumere a proprio carico le spese e gli oneri per l'impianto di passi carrabili su marciapiedi esistenti, rimanendo al Comune riservata la facoltà di applicare le tariffe per l'occupazione dello spazio pubblico di cui al R.D. n. 1175 del 14.09.1931.

### **ART. 37 - PORTICI**

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.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il Dirigente 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 modalità e tipi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

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

Le aree costituenti portici e passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2.70.

### **ART. 38 - ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima degli edifici è quella indicata e definita dalle Norme di Attuazione e dalle norme di ciascuna zona omogenea; essa viene inoltre commisurata alla larghezza del tratto stradale e degli spazi pubblici su cui gli edifici medesimi si prospettano.

### **ART. 39 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE**

Nelle zone particolari deve essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali di rilevante interesse paesaggistico.

Sono considerate zone particolare i nuclei storici dei centri abitati di Carbon, Pressana, Caselle e Crosare così come individuati e censiti nell'Atlante dei Centri Storici della provincia di Verona (redatto ai sensi della L.S. n° 285 del 1.6.77 e dell'art. 3 della L.R. n° 80 del 31.5.80) le cui perimetrazioni vengono recepite e riportate nelle tavole 13.1 e 13.3 del PRG.

### **ART. 40 - SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne a servizio del piano rialzato e primo con esclusione dei piani superiori al primo. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza necessarie per le disposizioni di legge. Devono comunque essere rispettati i disposti della legge n° 13 del 9/01/1989 (G.U. del 26 gennaio 1989, n° 21).

Tali scale esterne non sono permesse in zona agricola.

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

### **ART. 41 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, le norme individuano per gli edifici aventi caratteristiche di bene culturale modi e tipo di intervento, da correlarsi alle prescrizioni di zona. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro in detti edifici o manufatti, e nelle aree vincolate si fa riferimento al D.to L.vo 22/01/2004 n. 42 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" e successive modificazioni. Oltre agli obblighi di legge l'ufficio competente deve richiedere il preventivo parere degli organi competenti per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4-5-6 del presente Regolamento Edilizio ricadenti:

- a) nelle zone contigue, o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio e del paesaggio agrario, ancorché non vincolante;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la preesistenze storico-artistiche e archeologiche, ancorché non vincolate. Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

### **ART. 42 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato all'Ufficio competente ed alle competenti Soprintendenze sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

### **ART. 43 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER SERVIZI COLLETTIVI**

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

- tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
- segnaletica stradale anche turistica;
- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche o per la
- mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori;
- orologi elettrici e simili;
- quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura ed a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **ART. 44 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 26, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

In caso di demolizione dei fabbricati che non verranno più costruiti o di chiusura di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco, entro otto giorni, il numero od i numeri civici che vengono così ad essere aboliti.

#### **ART. 45 - BENI AMBIENTALI**

Sono di competenza della Regione le funzioni relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori, relativi ad opere e lavori:

- a) di competenza dello Stato o della Regione;
- b) di enti o aziende concessionarie o dipendenti dello stato o della regione;
- e) in esecuzione di progetti soggetti al parere di un organo tecnico consultivo regionale, anche decentrato. I relativi provvedimenti sono adottati dall'organo regionale rispettivamente competente. L'approvazione, la revoca e la modifica dell'elenco delle bellezze naturali ai sensi dell'art. 2 della Legge 29.6.1939 n° 1497 e successive modificazioni, sono disposte con deliberazione di Giunta regionale, formulata dopo aver acquisito gli atti trasmessi dalla commissione provinciale di cui all'art. 5.

L'elenco dei corsi d'acqua di cui all'art. 1 quater della Legge 8.8.1985, n° 431, e gli aggiornamenti del medesimo, sono approvati dal Consiglio regionale, su proposta della giunta, con la procedura prevista dagli art. 122 e 123 della L.R. 27.6.1985, n° 61 e successive modifiche ed integrazioni. Delle funzioni amministrative di cui all'art. 1 della L.R. n° 63 del 31.10.94, sono subdelegate alle province le competenze di cui all'art. 2 della Legge 29.6.1939, n° 1497 e successive modificazioni. Delle funzioni amministrative di cui all'art. 1 della L.R. n° 63 del 31.10.94, salvo quanto disposto da specifiche leggi regionali, sono subdelegate ai commi le funzioni relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori relative alle fattispecie non comprese nell'art. 2 della L.R. n° 63 del 31.10.94, ed inoltre quelle relative alle linee telefoniche interrate, agli impianti per l'allacciamento delle singole utenze ed ai punti telefonici pubblici. Per la procedura per la formazione degli atti amministrativi comunali di cui all'art. 4 della L.R. n° 63 del 31.10.94 vige quanto prescritto dall'art. 6 della L.R. n° 63 del 31.10.94. Per i poteri di vigilanza ed indirizzo vige quanto prescritto dall'art. 7 della L.R. n° 63 del 31.10.94.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29.6.39 n° 1497. non possono essere revocate e modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i beni culturali.

Il Ministro per i beni culturali e ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

Per quanto non specificato dal presente articolo vige quanto prescritto dalla L.R. n° 63 del 31.10.94.

N.B. – Al fine del rilascio delle autorizzazione paesaggistiche si dovrà far riferimento all'art. 146 e seguenti del D.to L.gs 42/02.



**PARTE TERZA** NORME  
IGIENICO-SANITARIE



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

### **ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

È vietato realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali il fronte dello scavo abbia altezza superiore a m 4 di sterro e il riporto una quota non superiore a m 3,00 da p.c. con esclusione degli spazi di cantina sottostanti l'edificio.

È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, cave o torbiere, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Organo competente in materia di igiene ambientale (ARPAV,....), dall'Ufficio Tecnico del Comune e dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

### **ART. 47 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti al degrado.

Dovrà essere prevista un'adeguata aerazione al piede della fondazione per garantire la salubrità delle murature nel tempo.

### **ART. 48 - MURI PERIMETRALI**

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali, dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

I muri esterni devono essere intonacati, o dotati di idoneo rivestimenti, o realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Al fine di invogliare l'utilizzo di murature generose, tali da garantire un buon isolamento termico e la capacità della muratura di traspirare, lo spessore eccedente i 28 cm non viene computato nel calcolo dei volumi.

## **ART. 49 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI**

In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.

Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

## **ART. 50 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.

Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

## **ART. 51 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata, è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

Si suggerisce il recupero delle acque piovane sia di gronda (dopo opportuna filtrazione) sia del piede della fondazione, per utilizzi vari: giardino e lavaggio auto, sciacquoni wc, ecc..

## **ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia. I dati relativi alle dispersioni energetiche ed al contenimento delle stesse devono risultare nei modi e nelle forme di legge dalla relazione di calcolo da depositarsi prima del ritiro del permesso di costruire.

## **ART. 53 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia. Nelle stanze da bagno, nelle camere da letto e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Gli alloggi di nuova costruzione o ristrutturati destinati a residenza permanente devono essere dotati di impianto di riscaldamento. E' da privilegiare il riscaldamento ad irraggiamento, cercando di evitare quindi la convezione. Gli elementi radianti potranno essere a battiscopa, a parete sottointonaco, a radiatori tradizionali adeguatamente dimensionati. Sono sconsigliati anche se consentiti, a pavimento e termoconvettori.

Si suggerisce l'installazione di generatori di calore a combustione mista (gas/legno) e la predisposizione di canna fumaria per l'installazione di stufa a legna. L'eventuale, auspicata, installazione di pannelli solari integrativi per il riscaldamento dell'acqua dovrà essere effettuata in modo da garantirne l'inserimento compositivo nel disegno dell'involucro (in falda o in sporti-pergole

al piano terra) o all'interno dei giardini di proprietà, in modo da non renderli dominanti nella vista dall'esterno.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di nuovo impianto o per modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del Comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi richiesti dalla vigente legislazione (L. 46/90).

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore al 1 Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzazione tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 Kw.

#### **ART. 54 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che il livello sonoro dei rumori prodotti nei locali non rechi molestia ai restanti locali.

Si richiamano le disposizioni di cui alla Legge n. 447/95 e successivi decreti applicativi, con particolare riferimento per le attività che possono maggiormente determinare inquinamento acustico (pubblici esercizi, attività artigianali,...).

In caso di inosservanza, il Dirigente dispone apposita perizia e stabilisce le opere da realizzare per eliminare le molestie accertate, stabilendo i termini di esecuzione dei lavori, pena la revoca del Titolo Abilitativo o Autorizzazione Edilizia.

Si richiamano le disposizioni previste dal "Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale" adottato con Deliberato C.C. n. 27 del 27/09/02 e seguente approvazione definitiva con Delibera C.C. del 26/11/02.

#### **ART. 55 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA**

La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 22/97 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

#### **ART. 56 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.



L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

#### **ART. 57 - VENTILAZIONE**

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.)

T sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

L'aerazione forzata non può sostituire, salvo casi particolari, l'aerazione naturale.

Per gli insediamenti produttivi e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq.) si deve fare riferimento alla Circolare Regionale 1 luglio 1997 n° 13.

#### **ART. 58 - ILLUMINAZIONE NATURALE DEI LOCALI**

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

L'illuminazione esclusivamente artificiale è consentibile solo in vani accessori che non prevedano la permanenza di persone, oppure destinati ad attività che, per particolari e documentate esigenze tecniche, richiedano particolari condizioni di illuminazione.

Nel computo della superficie illuminante può essere compresa la porzione vetrata di porte o porte finestre comunicanti con l'esterno, misurata a partire da 70 cm dal pavimento, riducibile a 50 cm per i sottotetti abitabili.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Può essere consentita una superficie di illuminazione/aerazione pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale e comunque non inferiore a quella preesistente per edifici esistenti all'interno dei centri storici e nelle corti rurali.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione edilizia.

Per gli insediamenti produttivi e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq.) si deve fare riferimento alla Circolare Regionale 1 luglio 1997 n° 13.

## **ART. 59 - SMALTIMENTO DEI GAS**

La progettazione dei sistemi di scarico dei gas deve avere come scopo quello di rendere minima la quantità dei fumi dispersi e la loro nocività. A tal fine il Dirigente potrà obbligare l'installazione di dispositivi di depurazione per i rifiuti gassosi quando ne ravvisi la necessità.

I condotti dei gas di scarico dovranno essere realizzati in modo da rendere facile la loro pulizia, pertanto avranno gli angoli arrotondati e le pareti lisce, impermeabili al fumo; saranno provvisti di sportelli e bocchette per ispezione e pulizia, almeno alle estremità del condotto; questi sportelli dovranno essere ad adeguata distanza da ogni materiale combustibile, a perfetta tenuta di fumo e costituiti da materiale resistente al fuoco.

La bocca di uscita del condotto (camino) fatto salvo quanto previsto all'art. 61 dovrà essere rialzata dalla copertura di almeno un metro dal colmo più alto in un raggio di 10 m, lontana da elementi che ne possano ostacolare la buona ventilazione e posta in modo da non scaricare fumi in prossimità di finestre, terrazze o altri luoghi dove possano essere di disturbo. E vietata la costruzione di condotto di fumi in adiacenza a locali destinati a contenere materiale facilmente combustibile.

## **ART. 60 - SMALTIMENTO GAS INDUSTRIALI**

Lo smaltimento dei gas industriali dovrà avvenire in modo da ridurre al minimo l'inquinamento atmosferico e il danno alla salute pubblica secondo le più moderne tecniche di depurazione e di smaltimento dei rifiuti gassosi e secondo la normativa vigente.

L'Ufficio competente vigila sull'osservanza della presente norma, delegando all'occorrenza l'accertamento dell'inquinamento atmosferico al competente organo provinciale o regionale.

Qualora gli stabilimenti industriali a seguito di sopralluogo eseguito ai sensi della presente norma siano riscontrati non conformi alle volute caratteristiche, il Dirigente notificherà agli interessati l'obbligo di eliminare gli inconvenienti riscontrati, nonché il termine entro il quale tale eliminazione dovrà essere effettuata.

Tutti gli impianti industriali che possono dar luogo ad emissioni in atmosfera sono sottoposti alla disciplina di cui al D.P.R. 203/88.

in dettaglio alle norme del regolamento per il servizio dell'acquedotto comunale che costituiscono parte integrante di questo articolo.

## **ART. 61 - ELETTRICITÀ**

Tutti i nuovi alloggi dovranno essere dotati d'impianto di energia elettrica per Villuminazione e per gli elettrodomestici. L'impianto dovrà correre in adeguate tubazioni esterne o essere interamente incassato e dotato di attacco a terra per ogni presa di corrente, comunque l'impianto dovrà essere eseguito secondo le norme C.E.I. e tutte le altre norme vigenti. Ogni impianto dovrà essere dotato di interruttore generale. Gli interruttori e i quadri non possono essere installati in ambienti dove sussista pericolo d'incendio e nei locali delle centrali termiche, ad eccezione di quanto necessario al funzionamento delle centrali stesse. Si fa comunque riferimento in dettaglio alle norme nazionali emanate o emanande in materia che costituiscono parte integrante di questo articolo. In caso di contrasto prevalgono le norme nazionali.

Al fine di evitare l'assenza di campo elettrico e magnetico nelle zone di sosta, si consiglia di progettare l'impianto con distributore ad albero (evitando gli anelli chiusi), con utilizzatori h24 (caldaie, lavatrice, frigorifero, ...) su linee separate. Almeno la linea che serve le camere dovrà essere fornita di disgiuntore o disinseritore biologico.



## **TITOLO II - FOGNATURE**

### **ART. 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 2227 T.U.S.L. e della legge 10/05/1976, n° 319 e successive modificazioni.

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliare verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

### **ART. 63 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni delle autorità competenti. Il Dirigente, ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Le acque di rifiuto industriale non possono essere immesse nella fognatura comunale senza preventivo trattamento, compreso il trattamento raffreddante e senza specifico benestare del Dirigente, che lo rilascia ai sensi del vigente regolamento di fognature.

Nel caso di allacciamento alla fognatura comunale gli eventuali pozzetti destinati alle ispezioni ed ai prelievi devono essere accessibili dal suolo pubblico.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Tutte le norme della legge 319 del 10.05.1976 e successive integrazioni o modifiche sono integralmente recepite.

### **ART. 64 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alla rete comunale di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza, delle norme contenute nell'apposito regolamento comunale, che prescriverà dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti. Tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche devono essere muniti di idonei manufatti, le cui dimensioni ed ubicazione permettano un'agevole ispezionabilità al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo.

## **ART. 65 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

La rete di fognatura delle lottizzazioni deve essere dello stesso tipo di quella comunale. L'Ufficio competente ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quello esistente e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle nuove programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzante deve prevedere in sede di progetto e costruire la rete fino al punto di recapito di quella comunale futura impegnandosi per se e per gli aventi causa a realizzare a proprio carico gli allacciamenti dei singoli edifici quando saranno costruite le reti comunali.

## **ART. 66 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DI INSEDIAMENTI CIVILI**

I liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, quindi solo liquami domestici, con esclusione di immissione di acque meteoriche. Le norme si applicano ai sistemi di smaltimento di nuova realizzazione; quelli esistenti si devono adeguare secondo le disposizioni impartite dall'Ufficio competente. Lo smaltimento dei liquami provenienti dagli insediamenti civili sul suolo o nel sottosuolo può avvenire mediante: chiarificazione ed ossidazione con chiarificazione in vasca settica di tipo Imhoff, seguita da ossidazione per dispersione nel terreno mediante subirrigazione o per dispersione nel terreno mediante pozzi assorbenti o per percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio (per terreni impermeabili).

Sono vietate le vasche settiche di tipo tradizionale per impianti di smaltimento di nuova realizzazione. Dimensioni, materiali e modalità costruttive dei pozzi neri, delle vasche settiche di tipo Imhoff e dei pozzi assorbenti sono definite dettagliatamente dalla normativa in vigore.

## **ART. 67 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le canalizzazioni e le opere d'arte connesse devono resistere alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque reflue e/o superficiali correnti in esse. Tale resistenza potrà essere assicurata sia dal materiale costituente le canalizzazioni, che da idonei rivestimenti. L'impiego del materiale di rivestimento e delle sezioni prefabbricate è ammesso solo su presentazione di apposita dichiarazione di garanzia, debitamente documentata, della ditta di fabbricazione. L'impermeabilità del sistema fognario deve essere attestata da appositi certificati di collaudo. Il regime della velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia la formazione di depositi di materiali, che l'abrasione delle superfici interne. I tempi di permanenza delle acque nelle canalizzazioni non devono dar luogo a fenomeni di settizzazione delle acque stesse. Manufatti d'ispezione devono di norma essere previsti da ogni confluenza di una canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare.

I manufatti d'ispezione devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo.

Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto. Le caditoie devono essere munite di dispositivi idonei ad impedire l'uscita dalle canalizzazioni di animali e/o esalazioni moleste. Devono essere poste a distanza mutua tale da consentire la veloce evacuazione nella rete di fognatura delle acque piovane e in maniera da impedire ristagni di acqua sulla sede stradale e sul piano di campagna. Gli scaricatori di piena da reti di tipo misto devono essere dimensionati in modo tale da assicurare che le acque scaricate presentino una diluizione compatibile con le caratteristiche e con l'uso del ricettore. La giacitura nel sottosuolo delle reti fognarie deve essere realizzata in modo da evitare interferenze con quella di altri sottoservizi. Le canalizzazioni fognarie devono essere sempre tenute debitamente distanti ed al di sotto delle condotte di acque potabili. Quando per ragioni plani-altimetriche ciò non fosse possibile, devono essere adottati particolari accorgimenti al fine di evitare la possibilità di interferenze reciproche. La scelta del tipo di materiale delle canalizzazioni deve essere effettuata sulla base delle caratteristiche idrauliche, della resistenza statica delle sezioni, nonché in relazione al tipo ed alla qualità dei liquami da convogliare. Le canalizzazioni devono essere sempre staticamente verificate ai carichi esterni, permanenti ed accidentali, tenendo conto della profondità di posa e delle principali caratteristiche geotecniche dei terreni di posa e di ricoprimento.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso che queste siano fronteggiate spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa, o acciaio per un'altezza non inferiore a m 2 e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Sono consentiti i doccioni quando non interessino spazi pubblici aperti al pubblico e siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

## **ART. 68 - IMMONDIZIE**

Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

## TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

### ART. 69 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente o 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, pubblici esercizi, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, taverna, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba.

#### **I nuovi locali di abitazione permanente devono avere:**

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9 con la larghezza minima di m 2,00;
- b) le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone;
- e) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14;
- d) altezza interna utile non inferiore a m 2,70 dal pavimento finito al soffitto salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m 2,40, salvo particolari vincoli;
- e) nel caso di sottotetti con solaio inclinato, altezza media non inferiore a m 2,70 e altezza utile minima 1,80 m. salvo quanto specificato al seguente art. "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi";
- f) le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile; superficie di illuminazione ed aerazione direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale;
- g) può essere consentita una superficie di illuminazione/aerazione pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale e comunque non inferiore a quella preesistente per edifici esistenti all'interno dei centri storici e nelle corti rurali. Nelle costruzioni edilizie esistenti in caso di assenza dei requisiti minimi previsti sono permessi solo interventi che portano ad un miglioramento delle condizioni abitative e comunque deve essere garantito almeno un rapporto illuminante di 1/10, salvo particolari vincoli;
- h) per locali prospicienti portici e porticati deve essere rispettato almeno un fattore di luce diurna pari al 2/100.

#### **Per i locali non abitabili l'altezza media non può essere inferiore a:**

- a) m 2,40, salvo per gli alloggi esistenti in cui l'altezza non può essere inferiore a 2,20 m;
- b) m 2,40 per i locali accessori;
- e) nel caso di sottotetti con solaio inclinato, altezza media non inferiore a m 2,40 e altezza utile minima 1,80 m. d) m. 2,20 per vani scala, ripostigli, garage di solo posteggio, saletta di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, legnaie.

L'altezza interna dei locali con struttura portante lignea o a vista è misurata con le seguenti modalità:  
altezza utile all'intradosso della travatura;

qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 50 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

I locali direzionali dovranno avere altezza minima pari a m 2.70.

Per i locali a piano terra adibiti ad attività ed usi collettivi (negozi, pubblici esercizi, convivenze, ecc.), e ad artigianato di servizio, è prescritta l'altezza minima utile di m 3,00, riducibili a in 2,70 in presenza di cantinato o di intercapedine aerata minima di 50 cm tra il pavimento ed il suolo, o di sottostante scantinato.

Per i locali con destinazione non residenziale superiori a 250 mq deve essere garantita l'altezza minima di 3.00 m.

Per i negozi alti almeno m 4,80 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 un'altezza minima di ni 2,20.

Ti locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Dirigente, sentita la Commissione edilizia.

L'altezza minima degli spazi al di sotto dei soppalchi non deve essere inferiore a m. 2.20.

La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 40% di quella del locale soppalcato.

Le unità immobiliari non dovranno essere abitate da un numero di persone superiore a quello previsto in base alla disponibilità dei vani dalle norme vigenti, vedi in particolare il D.M. 05.07.1975.

Per gli insediamenti produttivi (ambienti di lavoro ed uffici) e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq), vanno applicati i criteri costruttivi riportati nella Circolare Regionale 1 luglio 1997 n. 13.

#### **ART. 70 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

Il presente articolo promuove il recupero dei sottotetti a fini abitativi, con l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti.

Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto dal presente articolo.

Si determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998, fermo restando i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri.
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Rimangono fatte salve le diverse previsioni del Piano Regolatore Generale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n°61, dell'art. 10 della Legge Regionale 05 Marzo 1985 n°24 e della Legge 1 Giugno 1939 n°1089 e successive modificazioni.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001. sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della L. 28.01.1977 n°10. calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.

Non vengono considerati ai fini della volumetria edificabile i locali di sottotetto semprechè abbiano altezza non superiore a cm. 60 (misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'intradosso del coperto) nelle pareti corrispondenti ai muri perimetrali dell'edificio sottostante e abbiano pendenza della copertura non superiore al 35% ad andamento continuo fino al colmo di falda.

Gli interventi di cui al presente articolo restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione; in assenza del reperimento dei parcheggi pertinenziali. è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio, previo pagamento di una somma da determinarsi in base al costo effettivo del parcheggio da monetizzare, tale costo, da determinarsi al mq. sarà successivamente quantificato dalla Giunta Municipale su preventivo dell'U.T. LL.PP.. e fermo restando che la monetizzazione potrà avvenire solo in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree a parcheggio nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle altre normative di P.R.G., ad esclusione degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale che il P.R.G. individua e classifica con i vari gradi di protezione, limitatamente per le parti di normativa riferite alla tutela dell'edificio

#### **ART. 71 - CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra le linee di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente, sostituibile anche da prese d'aria diretta con apertura costante verso l'esterno, e l'altro per il convogliamento dei fumi di combustione. La cucina potrà essere sostituita dai soli attacchi per il lavello nel caso di alloggio con un solo locale.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### **ART. 72 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica con accensione comandata in parallelo dall'interruttore dell'illuminazione artificiale e relè che ne prolunghi il funzionamento di almeno 7 dopo lo spegnimento della stessa.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. È comunque da assicurare in ogni caso, l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia anche interamente prefabbricati ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,50;
- b) aerazione meccanica: se costituita da apertura all'esterno, sarà di superficie non inferiore a mq 0,80;
- e) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2,00.

È vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile e il locale per i servizi igienici, concessa invece solo per le camere in residenze dotate di altro bagno o quelle di edifici in abitazioni collettive (es. albergo, collegio, convento, ecc.).

Per gli insediamenti produttivi (ambienti di lavoro ed uffici) e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq), vanno applicati i criteri costruttivi riportati nella Circolare Regionale 1 luglio 1997 n. 13.

### **ART. 73 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati privati a servizio di un alloggio devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,00 utili, essere conformi a quanto previsto dalla L. 13/89 nel caso di nuove costruzioni e m 1,00 anche nel caso di restauro e ristrutturazione ed essere aerate ed illuminate attraverso fori di superficie non inferiori ad 1/10 della superficie del vano scala. La larghezza minima per le scale è così stabilita:

- ad uso pubblico = m 1,20;
- ad uso privato = m 1,00;
- ad uso privato servente 2 o più unità immobiliari = m 1,20.

Le rampe di scale principali debbono avere larghezza non inferiore a m. 0,80 in caso di interventi sull'edilizia esistente ai sensi del D.P.R. 380/2001 e comunque compatibili con le larghezze previste dalla L. 13/89 e successive integrazioni e modificazioni.

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

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed eventualmente indiretta per i disimpegni.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi agli alloggi. In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terra, deve essere previsto un impianto di ascensore di adeguate dimensioni come previsto dalla L. 13/89.

L'impianto di ascensore con tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia e possibilmente essere contenuto con i suoi volumi tecnici entro le falde di copertura.

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 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00; le loro eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

Per gli insediamenti produttivi (ambienti di lavoro ed uffici) e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq), vanno applicati i criteri costruttivi riportati nella Circolare Regionale 1 luglio 1997 n. 13.

#### **ART. 74 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m 2,40; la larghezza minima fissata in m 1.00 e comunque compatibile con le larghezze previste dalla L. 13/89.

#### **ART. 75 - LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI**

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,40 e non possono essere adibiti ad abitazione.

I locali interrati possono essere adibiti solo ad usi che non comportino la permanenza di persone quali ad esempio depositi o locali tecnici.



## TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### ART. 76 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, allo sport, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed ad altre attività simili, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni, da valutarsi di volta in volta dai Responsabili dei vari Servizi del Dipartimento per quanto di competenza:

- 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.

L'illuminazione artificiale non può essere sostitutiva della naturale nei locali di uso collettivo destinati al commercio; per gli altri si ribadisce che potrà sostituire parzialmente l'illuminazione naturale solo qualora non sia prevista la permanenza degli addetti.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, e convento, valgono le norme dell'art. 74 per i locali destinati ad uso individuale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2,00;
- b) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento debbono essere realizzate a tutta altezza; deve essere previsto come richiesto dalla L. 13/89 un servizio per persone di ridotta capacità motoria o sensoriale;
- e) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori devono avere una cubatura minima di me 15 per letto. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie. Per gli insediamenti produttivi (ambienti di lavoro ed uffici) e del terziario in genere (cioè anche per imprese commerciali con superficie di vendita accessibile al pubblico inferiore a 400 mq), vanno applicati i criteri costruttivi riportati nella Circolare Regionale 1 luglio 1997 n. 13. Si richiamano le disposizioni previste dal "Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale" adottato con Deliberato C.C. n. 27 del 27/09/02 e seguente approvazione definitiva-con Delibera C.C. del 26/11/02.

Non si applicano le disposizioni del presente articolo alle collettività infantili di qualsiasi tipo (istituti educativi-assistenziali, asili nido, scuole, baby parking, ecc.). Queste strutture devono avere i requisiti minimi dei locali d'abitazione ed essere collocate in zone salubri, lontano da sorgenti inquinanti e disporre di una propria area verde. Quest'area non è indispensabile, seppur opportuna, solo in caso di permanenza di bambini inferiore a 5 ore.

Quando nei locali di uso collettivo vi sia presenza di lavoratori si deve fare riferimento alla normativa specifica.

## **ART. 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, conformemente a quanto previsto dalla L. 13/89 e relative circolari.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dalla LN n°13/89, DM n° 236/1989, LS n°1 18/1977 e DPR n°384/1978 e LS 104/91.

## **ART. 78 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti produttivi (industriali, artigianali, ecc.), i depositi, i magazzini e le autorimesse devono essere realizzate secondo le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei lavoratori e di prevenzione incendi (DPR. 547/55, DPR 303/56, D.Lgs 626/94, D.M. 01/03/1998, ecc.) ed i criteri generali stabiliti dalla C.R. n° 13 del 01.07.1997. In particolare gli ambienti di lavoro devono essere dotati di adeguata aerazione ed illuminazione naturale diretta con l'esterno, servizi igienico-assistenziali, vie ed uscite di emergenza, condizioni microclimatiche confortevoli, separazione delle lavorazioni nocive da altre attività, ecc. Le aziende che si insediano su edifici oggetto di interventi di costruzione, di ampliamento o di adattamento nei quali verranno svolte lavorazioni produttive che prevedono l'impiego di più di 3 operai, devono trasmettere allo Spisal dell'Azienda Ulss competente per territorio la notifica preliminare (almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'attività produttiva) ai sensi dell'art. 48 del DPR 303/56.

## **ART. 79 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI**

Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio, nella misura minima di 1mq per ogni 10 mc di volume lordo.

E' ammessa la sostituzione dei locali adibiti ad autorimessa con il correlativo aumento delle aree libere destinate a parcheggio in ragione di ulteriori mq. 4.00 per ogni 100 mc. di volume quando non rimanga garantita la dotazione di legge prevista.

Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegue e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Per gli edifici con destinazione d'uso che comporta un notevole afflusso di pubblico deve essere prevista la formazione di adeguate aree scoperte e/o coperte per il parcheggio. Tali aree dovranno rimanere sempre e comunque accessibili all'uso pubblico.

Tutti i parcheggi di cui al presente articolo devono insistere su un'area privata, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.

Le suddette condizioni si applicano anche in caso di cambiamento di destinazione d'uso.

#### **ART. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli, e quelle della L.R. 24/85.

Non sono ammessi, nel corpo del fabbricato destinato a residenza o ad accessori della stessa, locali a uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione o tossici.

#### **ART. 81 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

Vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- b) Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile. raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione degli escrementi.
- c) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- d) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- e) I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Gli allevamenti intensivi devono rispettare le prescrizioni del D.G.R. 7949/89.

Per la realizzazione di serre fisse o mobili si faccia riferimento alla L.R.V. 23/04/2004 n. 11 art. 44 c. 6 e alla D.R.G.V. n. 172 del 03/02/2010.

## PARTE QUARTA

### STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

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

### **ART. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

#### **ART 82-BIS – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.**

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

Per le finalità di cui al c. 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di G.R. n. 2774 del 22/09/2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al c. 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o viene automaticamente sospesa l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilasciodel certificato di abitabilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito segnalazione certificata di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

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

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'istallazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'rt. 3 del D.Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'rt. 5 L. 73/2000 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'istallazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 3 del D.to Lgs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro della USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato alla D.G.R.V. del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti a) e b) dell'allegato alla D.G.R.V. del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh max 0,70)

### **ART. 83 - MANUTENZIONI 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, per salvaguardare la pubblica incolumità: a tale scopo dovranno essere seguite le indicazioni previste nel fascicolo dell'opera, ove presente, ( art. 4 D.Lgs 494/96) che deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi degli addetti, nei lavori successivi dell'opera.

### **ART. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediatamente denuncia all'Ufficio competente, e nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento ed idonea delimitazione dell'area pericolosa, se accessibile.

L'Ufficio competente ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese dell'interessato.

## **TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

### **ART. 85 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

### **ART. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI**

In tutti i casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

### **ART. 87 - PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio del permesso di costruire:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
- impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a m 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a m<sup>2</sup> 400 (compresi i servizi e i depositi);
- autorimesse con più di 9 autoveicoli. Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1.2.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- edifici con altezza antincendio superiore a 24 m;
- attività soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi come da elenco allegato D.M. 16.02.1916.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del comando provinciale dei Vigili del Fuoco.



**ART. 88 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i vani di ascensore, i montacarichi e le canne fumarie. Gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a min 200 di colonna d'acqua. L'installazione di apparecchi a gas nei locali seminterrati o interrati è regolata dalle norme della legislazione vigente.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; gli interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I locali destinati ad usi nei quali possono facilmente manifestarsi incendi (autorimesse, officine ecc.) devono essere isolati mediante pareti o soffitti resistenti alle alte temperature e privi di aperture verso altri vani; nella costruzione di detti locali si devono impiegare solo materiali altamente incombustibili e adottare idonei impianti antincendio ai sensi della legislazione vigente. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

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

#### **ART. 89 - OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

Tutte le strutture 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 luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,00 e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Dirigente - Responsabile del servizio, in rapporto alle specifiche competenze ad esso affidate dalle leggi vigenti, può dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese dell'interessato.

#### **ART. 90 - 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 sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

## **ART. 91 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

È vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti dalle demolizioni di edifici.

È vietato altresì accumulare materiale di qualsiasi genere nei piani superiori degli edifici. È vietato calare dall'alto materiale di qualsiasi natura, se non attraverso apposite condutture o per mezzo di idonei e sicuri recipienti.

I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori ma lontano dal ciglio dello scavo.

Parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto. Quando ciò non sia possibile, l'interessato può chiedere all'Ufficio competente il permesso di effettuare le operazioni di carico e scarico su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio.

L'Ufficio competente può concedere il relativo permesso fissando le opportune prescrizioni per la sicurezza della circolazione, restando inteso che il permesso vale per il tempo e lo spazio strettamente necessari per le operazioni di carico e scarico, da precisarsi nell'apposita autorizzazione.

Gli spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio sui quali vengono effettuate le operazioni di carico e scarico di materiali, o che vengono comunque lordati, devono essere di volta in volta immediatamente puliti.

I mezzi di trasporto devono essere caricati e condotti in maniera che il materiale non venga sparso durante il tragitto.

Nella posa in opera e nell'impiego delle attrezzature di cantiere devono essere adottate le necessarie misure atte ad evitare disturbi o danni a terzi o alle cose di terzi.

In ogni caso, dovranno essere osservate le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, e le norme per l'occupazione del suolo pubblico e le leggi vigenti materia di circolazione stradale.

Dovranno comunque applicarsi tutte le procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 del D.to L.gs 03/04/2006, e dalla D.G.V. 2424 del 08/08/2008.

## **ART. 92 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui all'art. 22 della L. 1089/39, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei

segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

### **ART. 93 - SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO**

Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988:

- il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
- il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
- lo studio della stabilità dei pendii naturali;
- il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
- il progetto di discariche e colmate;
- il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
- il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
- lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- lo studio e la valutazione degli effetti di emimgimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali. È necessario verificare puntualmente le condizioni geotecniche ed idrogeologiche dei terreni di fondazione, con specifiche indagini a norma del D.M. 11.03.1988. in particolare per gli interventi nelle zone agricole dove lo studio geologico di P.R.G. evidenzia aree classificate come "scadenti" e, pertanto, soggette ad approfondimenti di indagine, per l'esistenza di terreni limosi-argillosi, spesso topograficamente depressi ed interessati da falda freatica prossima al piano campagna. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

PARTE QUINTA NORME  
TRANSITORIE FINALI

**ART. 94 AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE, TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del PRG e delle relative comporta la decadenza delle concessioni e dei permessi a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 25 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tali termini della licenza o concessione o dei permessi relativi va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

**ART. 95 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione e quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

**ART. 96 - DISPOSIZIONI FINALI**

**96.1 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo di 15 gg. di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale.

**96.2 - NORME ABROGATE**

È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

**96.3 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del PRG, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

#### 96.4 - 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. Non è ammessa l'oblazione in breve.