

## INDICE

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	5
Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	5
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	5
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	6
TITOLO II	7
Art. 4 - Opere soggette a permesso di costruire	7
Art. 5 - Opere soggette a denuncia di inizio attività	7
Art. 6 - Attività Edilizia Libera	9
Art. 7 - Opere da eseguire dal Comune	9
Art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato	9
Art. 9 - Domande di permesso di costruire e di giudizio preliminare	9
Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti	11
Art. 11 - Il permesso di costruire	13
Art. 12 - Ammissibilità delle domande di permesso di costruire	13
Art. 13 - Onerosità del permesso di costruire e denuncia di inizio attività	14
Art. 14 - Oneri di urbanizzazione	14
Art. 15 - Costo di costruzione	14
Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	14
Art. 17 - Esenzione dal contributo di costruzione	14
Art. 18 - Contributo di costruzione per opere ed impianti non destinati alla residenza	15
Art. 19 - Edilizia convenzionata	15
Art. 20 - Permesso di costruire per la realizzazione dei Piani Attuativi	16
Descrizione delle opere di urbanizzazione	16
Descrizione delle aree per standard	17
Art. 21 - Evidenza del titolo abilitativo e del progetto	18
Art. 22 - Validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività	19
TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA	20
Art. 23 - Attribuzioni della commissione edilizia	20
Art. 24 - Composizione della commissione edilizia	20
Art. 25 - Funzionamento della commissione edilizia	21
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	23
Art. 26 - Punti di linea e di livello	23
Art. 27 - Inizio e termine dei lavori	23
Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	24
Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni	24
Art. 30 - Annullamento del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività	24
Art. 31 - Riscossione delle somme	25
Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza di permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività, in totale difformità o con variazioni essenziali	25
TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	26
Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, agibilità	26

---

**PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE	28
Art. 34 - Cortili e lastrici solari	28
Art. 35 - Chiostrine o cavedi	28
Art. 36 - Costruzioni accessorie	28
Art. 37 - Parcheggi	29
TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	30
Art. 38 - Decoro degli edifici	30
Art. 39 - Decoro degli spazi	30
Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico	30
Art. 41 - Illuminazione sotterranei	31
Art. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	31
Art. 43 - Installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari	31
Art. 44 - Recinzioni delle aree private	32
Art. 45 - Alberature	33
Art. 46 - Coperture	33
Art. 47 - Scale esterne	33
Art. 48 - Marciapiedi	33
Art. 49 - Portici	33
TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	35
Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico e nelle sismiche	35
Art. 51 - Interventi per la protezione della natura	35
Art. 52 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	35
Art. 53 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	35
Art. 54 - Numeri civici	36

**PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE**

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE	37
Art. 55 - Igiene del suolo e del sottosuolo	37
Art. 56 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	37
Art. 57 - Protezione dall'umidità	37
Art. 58 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	37
Art. 59 - Isolamento acustico	38
Art. 60 - Inquinamento luminoso del cielo	38
Art. 61 - Fumi, polveri ed esalazioni	38
TITOLO II - FOGNATURE	39
Art. 62 - Fognature private	39
Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto	39
Art. 64 - Condotti chiusi	39
Art. 65 - Depurazione degli scarichi	39
Art. 66 - Allacciamenti	39
Art. 67 - Fognature residenziali	39
Art. 68 - Prescrizioni particolari	40
Art. 69 - Immondizie	40
TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	41

---

Art. 70 - Parametri	41
Art. 71 - Locali abitabili	41
Art. 72 - Cucine	42
Art. 73 - Locali per i servizi igienici	42
Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	43
Art. 75 - Corridoi e disimpegni	43
Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili	43
Art. 77 - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi	44
<b>TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE</b>	<b>45</b>
Art. 78 - Edifici e locali di uso collettivo	45
Art. 79 - Barriere architettoniche	45
Art. 80 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	45
Art. 81 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	46
Art. 82 - Impianti al servizio dell'agricoltura	46

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

<b>TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>	<b>47</b>
Art. 83 - Stabilità delle costruzioni	47
Art. 84 - Manutenzione e restauri	47
Art. 85 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	47
<b>TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO</b>	<b>48</b>
Art. 86 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	48
Art. 87 - Impiego di strutture lignee	48
Art. 88 - Parere di conformità antincendio da parte dei vigili del fuoco	48
Art. 89 - Particolari prevenzioni cautelative	48
Art. 90 - Uso di gas in contenitori	49
Art. 91 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	49
<b>TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>50</b>
Art. 92 - Opere provvisoriale	50
Art. 93 - Scavi e demolizioni	50
Art. 94 - Movimento ed accumulo di materiali	51
<b>TITOLO IV - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI</b>	<b>52</b>
Art. 95 - Sfera di applicazione	52
Art. 96 - Potenzialità termica installata	52
Art. 97 - Progetto dell'impianto	52
Art. 98 - Aperture vetrate	52
Art. 99 - Composizione degli edifici	52
Art. 100 - Inerzia termica delle pareti	53
Art. 101 - Regolazione automatica della temperatura	53

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

<b>TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>54</b>
Art. 102 - Indici di fabbricazione	54
Art. 103 - Superficie fondiaria corrispondente	54
Art. 104 - Definizioni di particolari elementi architettonici	54
Art. 105 - Centro abitato e nucleo abitato	59

**PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	61
Art. 106 – Permessi di costruire e/o denunce di inizio attività con data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	61
Art. 107 - Misure di salvaguardia	61
TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI	62
Art. 108 - Entrata in vigore del presente regolamento	62
Art. 109 - Norme abrogate	62
Art. 110 - Poteri di deroga	62
Art. 111 - Sanzioni	62

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

- 1) Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
- 2) Il presente Regolamento obbliga qualora non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.
- 3) Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

##### **Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

- 1) Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:
  - urbanistica;
  - regime dei suoli;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
  - provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
  - requisiti dei materiali da costruzione;
  - progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e pre-compresso;
  - ordinamenti e previdenze professionali;
  - boschi e foreste;
  - terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
  - cave e miniere;
  - acque pubbliche;
  - proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
  - polizia mortuaria;
  - impianti di ascensori e montacarichi;
  - acquedotti ed elettrodotti;
  - inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera, inquinamento acustico;
  - prevenzione incendi, finanza locale;
  - imposta sull'incremento del valore degli immobili;

- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc;
- servitù.
- eliminazione delle barriere architettoniche

**Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

- 1) L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari dei titoli abilitativi edilizi, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
- 2) I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
- 3) Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può segnalare alle autorità competenti e deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

---

## TITOLO II

### Art. 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta di Permesso di Costruire, redatta su specifici modelli predisposti dall'ufficio tecnico, per le seguenti opere:
  - a) Interventi di nuova costruzione (art.3, lett.e) del D.P.R. n.380/01);
  - b) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art.3, lett.f) del D.P.R. n.380/01);
  - c) Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. (art.10, comma 1, lett.c) del D.P.R. n. 380/01);
  - d) Opere di completamento dei lavori non ultimati di cui al permesso di costruire (art.15, comma 3, del D.P.R. n. 380/01);
  - e) Variante al permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività diverse da quelle di cui all'art.22, comma 2 del D.P.R. n. 380/01);
  - f) In sanatoria per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso (art.36 D.P.R. n.380/01);
  - g) In sanatoria per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività (art. 37 D.P.R. n. 380/01);
  - h) Manutenzione straordinaria (art.3, lett,b) del D.P.R. n. 380/01) in alternativa alla possibilità di presentazione di Denuncia di Inizio Attività;
  - i) Restauro e Risanamento conservativo (art.3, lett,c) del D.P.R. n. 380/01) in alternativa alla possibilità di presentazione di Denuncia di Inizio Attività;
  - l) Ristrutturazione edilizia (art.3, lettera d) del D.P.R. n. 380/01 - diversa da quella di cui all'art.10) e in alternativa alla possibilità di presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
- 2) Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici e la realizzazione di opere in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

### Art. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 1) L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta alla presentazione di D.I.A. per:
  1. Manutenzione straordinaria (art.3, lett,b) del D.P.R. n. 380/01)
  2. Restauro e Risanamento conservativo (art.3, lett,c) del D.P.R. n. 380/01)
  3. Ristrutturazione edilizia 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. Sono compresi in questa categoria gli interventi di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. (art.3, lett,d) del D.P.R. n. 380/01)
  4. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  5. Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  6. Opere interne a singole unità immobiliari, che non rientrino in altre categorie di intervento;

7. Tinteggiatura del fabbricato, con allegati i campioni colore (solo nelle zone soggette a BB.AA);
  8. Impianti tecnologici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  9. Installazione di cartelli, insegne, segnali di territorio privati, purché conformi alle disposizioni del Regolamento Comunale o del Codice della Strada;
  10. Opere ed interventi previsti dall'art.9, comma 1, della L.122/89, in deroga allo strumento urbanistico, con definizione del vincolo di pertinenzialità previsto dal citato disposto di legge;
  11. Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni stabilite dal permesso di costruire (art.22, comma 2 del D.P.R. n. 380/01);
  12. Costruzioni accessorie (art. 36 R.E), pergolati, gazebo, "pompeiane" e simili i cui elementi pieni di copertura siano contenuti nello spessore massimo di cm.5 e i vuoti nel minimo di cm. 40, che sono in ogni caso disciplinati dalle Norme del Codice Civile con particolare riferimento alle distanze dai confini. Tali elementi non costituiscono i presupposti per il rispetto della distanza dai confini;
  13. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere che non comportino la compensazione tra sterro e riporto e presentino una variazione di quota del terreno originario superiore a cm. 50;
  14. Interventi di ristrutturazione edilizia, in alternativa al Permesso di Costruire (ex art. 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/01), che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. (art.10, comma 1, lett.c) del D.P.R. n. 380/01);
  15. Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, in alternativa al Permesso di Costruire (ex art. 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/01), disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali avente valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-valometriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza art. 22, comma 3, D.P.R. n. 380/01;
  16. Interventi in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/01 con allegato pagamento della relativa sanzione amministrativa;
  17. Altri interventi edilizi non compresi nell'art.4 (opere soggette a Permesso di Costruire);
- 2) Gli elaborati dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.
  - 3) Contestualmente alla presentazione della D.I.A. il progettista deve attestare la conformità dell'intervento alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti, in armonia con le direttive emanate dalla Giunta Regionale per la definizione degli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n° 457.
  - 4) La realizzazione del progetto resta sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune, della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi autorizzati.
  - 5) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Dirigente o Responsabile del Settore è autorizzato a rilasciare le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.



#### **Art. 6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.**

- 1) Non sono soggette alla presentazione di permessi di costruire o D.I.A. e possono pertanto essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco e quelle per improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia necessario per far cessare lo stato di pericolo. Di esse dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco, inoltrando nel più breve tempo possibile, la documentazione dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione, per la necessaria approvazione in via di ratifica;
  - b) i lavori di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.  
I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
  - c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere, da installare dopo l'esposizione del cartello di cantiere e rimuovere alla fine dei lavori prima della richiesta dell'agibilità;
  - d) le protezioni stagionali;
  - e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
  - f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4;
  - g) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere che comportino la compensazione tra sterro e riporto con una variazione di quota del terreno originario di massimo cm. 50, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo ove non comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, lavori di costruzione di canali d'irrigazione;
  - h) 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.

#### **Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

- 1) Per le opere pubbliche del Comune la deliberazione con la quale il progetto viene approvato ha i medesimi effetti del rilascio del titolo abilitativo previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia nei casi di competenza.

#### **Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

- 1) 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.

#### **Art. 9 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

- 1) I progetti per la realizzazione di opere citate nel precedente art. 4, bollate a termine di legge, redatte esclusivamente su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali e atto dimostrante il possesso del titolo di proprietà

- 
- o altro diritto reale, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.
- Per gli interventi da effettuarsi nelle zone individuate con bandierine, oltre che con il relativo retino di zona, che sono caratterizzate:
- a) Per le aree situate a Sud e ad Est del Capoluogo: da debole acclività e dalla presenza di materiali di copertura fini argillosi spesso in condizione di saturazione;
  - b) Per le aree situate in località Guastalla: ricadente su terreni argilloso torbosi saturi e soggetti a difficoltà di drenaggio;
- ogni progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica contenente una attenta e puntuale valutazione finalizzata alla determinazione dei parametri geotecnici e geoidrologici dei terreni di fondazione e alla definizione degli interventi correttivi e di bonifica che si dovessero rendere necessari (drenaggi, colmate, opere di sostegno, tipologie, fondazioni particolari ecc.).
- 2) In sede di istruttoria tecnica è possibile richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
  - 3) La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.
  - 4) I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 27.
  - 5) I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.
  - 6) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
  - 7) Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, i nominativi dei legali rappresentati (nel caso di Società e Ditte) ed i relativi dati fiscali.
  - 8) Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/90 n° 241.
    - a) La completezza della documentazione deve essere accertata dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata il quale appone un visto sulla domanda stessa per la consegna al Protocollo Generale;
    - b) I procedimenti amministrativi per il rilascio dei titoli abilitativi sono disciplinati dal D.P.R. 380/01;
  - 9) Il Dirigente o Responsabile del Settore provvede sentita la Commissione Edilizia ed il Dirigente o Responsabile del Settore di Igiene e Sanità Pubblica e del Servizio Veterinario dell'U.L.S.S.
  - 10) Il Dirigente o Responsabile del Settore chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli Enti e degli organi competenti e ne dà comunicazione al richiedente.
  - 11) Si richiama quanto disposto dal successivo art. 50.
  - 12) Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico può chiedere una preliminare valutazione che tuttavia non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo.
  - 13) I permessi di costruire rilasciati su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.
-

---

#### Art. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- 1) I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e dati.
- 2) Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.
- 3) Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), g), h), i), l), dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- 4) Tutti i progetti devono inoltre contenere:
  - A - per le nuove costruzioni e gli interventi su edifici esistenti:
    - a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
    - b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 dei limiti del fabbricato o del lotto interessato e stralcio del P.R.G. vigente della località interessata;
    - c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planovolumetrica di progetto;
    - d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
    - e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta della superficie finestrata apribile e della destinazione d'uso dei locali, inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale, con particolare riferimento a capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate; per queste ultime l'individuazione può comunque essere fatta prima della richiesta del certificato di agibilità.
    - f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
    - g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e riportanti l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento;
    - h) almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100 e riportante l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento;
    - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate con l'indicazione degli eventuali manufatti di chiarificazione e depurazione e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
    - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

- m) riproduzione fotografica aggiornata dei prospetti o dello stato dei luoghi.
- n) copia del titolo di proprietà con dichiarazione di corrispondenza dei mappali, nel caso in cui questi siano diversi da quelli indicati nell'estratto catastale, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la proprietà o l'avente titolo a richiedere il rilascio del titolo abilitativo con allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;
- o) dichiarazione ed elaborati grafici attestanti le soluzioni adottate in progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo i disposti della L.13/89 e relativi decreti attuativi;
- p) indicazione di materiali e di colori.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui sopra possono essere rappresentati in scala 1:200.

Nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto, quali coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti ed isolanti, deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL).

Per gli interventi da eseguirsi su edifici esistenti si prescrive che la rappresentazione grafica preveda una corrispondenza fra stato di fatto e di progetto con indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) su piante, prospetti e sezioni.

Nel caso di modifiche richieste in sanatoria le stesse indicazioni di cui sopra dovranno essere indicate con colorazione azzurra.

B - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche ed esteso ad una fascia di almeno ml. 100 con l'indicazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se diversa da civile abitazione;
- e) progetto di lottizzazione<sup>1</sup>, quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione del numero degli abitanti previsti delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

---

<sup>1</sup> Il progetto dovrà redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D 2/4/1968 n° 1444 e deliberazione di Consiglio Regionale n° 21 in data 29/3/73).

- 5) E' facoltà del Dirigente o Responsabile del Settore, sentita la Commissione Edilizia o l'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.
- 6) In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.
- 7) Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
- 8) Prima dell'ottenimento del titolo abilitativo ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
  - copia del definitivo atto notarile di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la proprietà;
  - eventuali Nulla Osta degli Enti competenti;
  - prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.

#### **Art. 11 - IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Settore al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo secondo i disposti del D.P.R. 380/01, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.
- 2) Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 3) I Permessi di Costruire notificati vengono pubblicati all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa è disponibile con i relativi atti di progetto presso l'Ufficio Tecnico comunale, dove chiunque può prenderne visione.
- 4) Il Permesso di Costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento della documentazione richiesta e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo di concessione come previsto dal successivo art.14 e 15.
- 5) Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) Il Permesso di Costruire redatto in duplice originale, di cui uno in bollo, viene inserito nel repertorio comunale e notificato all'interessato, o altra persona munita di idonea delega, dal funzionario comunale.

#### **Art. 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) In sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire occorre dichiarare come si provvederà:
  - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l.250;
  - b) allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche e luride (gialle e nere) nel rispetto delle norme di cui alla legge 319/1976 e successive modificazioni, nonché del P.R.R.A. del Veneto.

#### **Art. 13 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- 1) Il Permesso di Costruire e la D.I.A. comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto dall'art.16 del D.P.R. 380/01, salva la riduzione e gli esoneri previste dall'art.17 del medesimo.

#### **Art. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- 1) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata dall'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale in base ai parametri stabiliti dalla Regione.
- 2) La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente alla presentazione della D.I.A., salva la possibilità dei titolari di avvalersi della loro rateizzazione in quattro rate semestrali.
- 3) In caso di rateizzazione i richiedenti sono tenuti a presentare al Comune attestazione dell'avvenuto versamento della prima rata con idonea garanzia, costituita da fidejussione bancaria o assicurativa, pari all'importo rimanente.

#### **Art. 15 - COSTO DI COSTRUZIONE**

- 1) La quota di contributo riguardante il costo di costruzione è corrisposta al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente alla presentazione della D.I.A, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed alla ubicazione dell'edificio, salva la possibilità dei titolari di avvalersi della loro rateizzazione in quattro rate semestrali,.
- 2) In caso di rateizzazione i richiedenti sono tenuti a presentare al Comune attestazione dell'avvenuto versamento della prima rata con idonea garanzia, costituita da fidejussione bancaria o assicurativa, pari all'importo rimanente.

#### **Art. 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.
- 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 o Responsabile del Settore, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
- 5) Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
- 6) Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

#### **Art. 17 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 1) Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto per i seguenti interventi:

- 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. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, 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 di 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.

#### **Art. 18 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

- 1) Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali od artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
- 2) La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
- 3) Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali, o allo svolgimento di servizi, è subordinato ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.
- 4) Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, 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

#### **Art. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

- 1) Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo afferente al Permesso di Costruire di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

- 2) Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
- 3) Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
- 4) La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.
- 5) E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

#### **Art. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

- 1) Il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei Piani Attuativi, viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Settore dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) La convenzione, oltre che 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, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
- 4) In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga monetizzata, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
- 5) Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dei Piani Attuativi, viene sempre rilasciato fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi
- 6) L'approvazione del progetto urbanistico dal Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario.

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **A) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

###### **Primaria**

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato



### **Secondaria**

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

B) **CESSIONE DI AREE** (art. 28/1150 - 8/765)

### **Per opere primarie**

Tutte le aree necessarie secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

### **Per opere secondarie**

Tutte le aree necessarie

C) **STANDARD MINIMI** (art. 25 e 26 L.R. 27.6.85 n° 61 e successive modificazioni) per 27,5 mq./ab.

### **Primari**

3,5 mq. aree per parcheggi.

5,0 mq. aree per spazi pubblici a verde attrezzato.

### **Secondari**

4,50 mq. aree per l'istruzione.

4,50 mq. aree per attrezzature di interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi.

10,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco ed il parco nella misura di almeno 3 mq. per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq. 1.000 se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco. Tale dotazione di 3 mq./abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime di cui sopra.

Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati, a sensi dell'art. 26 della L.R. 61/1985.

### **DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD**

- a) Insedimenti di carattere residenziale:  
Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) e il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab.) devono necessariamente essere reperiti all'interno dell'ambito d'intervento dello strumento urbanistico attuativo.
- b) Insedimenti di carattere commerciale, direzionale e turistico:  
Per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico, i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro limiti del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
- c) Insedimenti a carattere industriale e artigianale:

Lo standard per insediamenti a carattere produttivo (industriale e artigianale) sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario, e dovrà necessariamente essere reperito all'interno dell'ambito d'intervento dello strumento urbanistico attuativo.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione mediante convenzioni in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Per tutti i suddetti insediamenti, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

- 1) In caso di utilizzo dell'indice territoriale sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.R.G.
- 2) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:
  - a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
  - b) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
    - ba) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti, ovvero assoggettati a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;
    - bb) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute, ovvero assoggettati a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili;
    - bc) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.
- 3) Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standard in aree private le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.
- 4) Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

#### **Art. 21 - EVIDENZA DEL TITOLO ABILITATIVO E DEL PROGETTO**

- 1) Il titolo abilitativo ad edificare e a lottizzare comprensivo dei disegni allegati, firmati dal Dirigente o Responsabile del Settore, oltre al progetto delle opere di conglomerato cementizio, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
- 2) In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 0,70 e non superiori a mq. 3,00 nel quale debbono essere indicati:
  - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b) il progettista;
  - c) l'assuntore dei lavori;
  - d) il Direttore dei lavori;
  - e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia;
  - f) i tecnici responsabili della sicurezza sul cantiere;

- g) le ditte installatrici degli impianti;
- 3) La tabella, nei limiti delle dimensioni sopra indicate, è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Il titolare del titolo di cui al comma 1 che omette di esporre la tabella prevista dal comma 2 è sanzionato dalla Polizia Municipale al pagamento di una somma da €160,00 ad €500,00; lo stesso, in caso di esposizione della tabella in modo difforme o con dati incompleti rispetto a quanto indicato dal comma 2, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €50,00 ad €300,00.

**Art. 22 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- 1) Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori del Permesso di Costruire non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- 3) La Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla scadenza del trentesimo giorno dalla protocollazione della stessa.
- 4) 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.
- 5) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività per la parte non ultimata.
- 6) Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività sono trasferibili ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi del D.P.R. 380/2001.
- 7) Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

### TITOLO III

#### COMMISSIONE EDILIZIA

##### Art. 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto l'istruttoria tecnica, il progetto di tutte le opere descritte dagli artt. 4 e 5 compresi gli elaborati di massima di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.
- 2) La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento dei permessi di costruire ed in particolare:
  - sui progetti di pianificazione esecutiva;
  - su tutti i progetti di lavori per la cui esecuzione è necessario il Permesso di Costruire;
  - sui progetti riguardanti immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999, nei limiti delle competenze sub-delegate al comune dall'art. 4 della L.R. n.63/94. In tal caso la commissione edilizia è integrata da due esperti come indicato dall'art. 6 della sopracitata legge regionale.
  - sull'interpretazione e sull'applicazione del presente regolamento e delle norme di attuazione.
- 3) La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
- 4) Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

##### Art. 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione è composta da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale.
  - 2) E' membro di diritto:

il Dirigente o Responsabile del Settore o un tecnico a ciò delegato con le funzioni di Presidente della Commissione Edilizia.
  - 3) Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:
    - a) N° 5 componenti scelti tra tecnici laureati e/o diplomati iscritti nei rispettivi Ordini e Collegi professionali e/o esperti in materia.

In ogni caso deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza. I candidati dovranno presentare il curriculum professionale dal quale dovrà risultare l'esperienza maturata nel settore urbanistico ed edilizio e la comprovata capacità professionale.
    - b) N° 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, fra i laureati di cui al terzo comma dell'art. 6 L.R. 63/94 iscritti ai rispettivi Albi professionali da almeno 10 anni, esclusi quelli inseriti negli elenchi speciali, solo per esprimere il parere su interventi ricadenti negli ambiti sottoposti a tutela ambientale. I candidati debbono presentare il curriculum professionale.
    - c) N. 2 supplenti nominati dal Consiglio Comunale che sostituiscano i commissari in caso di assenza, impedimento o incompatibilità.
  - 4) Tutti i membri eletti di cui al punto a) e c) del precedente comma, dovranno essere esperti in materia urbanistica e tecnica delle costruzioni. Di tale esperienza dovrà essere fatta esplicita menzione nella delibera di nomina.
-

- 5) Assiste alle sedute come segretario, redigendo i relativi verbali, un funzionario comunale senza diritto di voto.
- 6) I membri eletti dal Consiglio Comunale durano in carica 2 anni e sono rieleggibili per un altro mandato. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
- 7) Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo II del titolo III del Reg. 12 febbraio 1911 n° 297 e nelle disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934 n° 388 e successive modificazioni in quanto applicabili.
- 8) I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Dirigente o Responsabile del Settore.
- 9) Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.
- 10) Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, sulla cui entità dovrà deliberare il Consiglio Comunale.
- 11) Il gettone di presenza non spetta ai membri che siano dipendenti del Comune o rappresentanti di Enti pubblici.
- 12) Il parere degli esperti, nominati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 31/10/1994 n° 63 dovrà limitarsi esclusivamente alla compatibilità ambientale delle domande ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dal D.lgs. 42/2004, unicamente negli ambiti comunali sottoposti a tutela ai sensi della medesima normativa, e di tale parere dovrà farsi esplicita menzione nel verbale per la successiva trasmissione alla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici.

#### **Art. 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
- 2) L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.
- 3) Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dei membri di diritto di cui alle lettere a) e b) del secondo comma del precedente articolo e di membri eletti in numero tale da costituire la metà più uno del totale dei componenti la C.E., questo numero è indispensabile anche nei casi previsti al punto 12 del precedente articolo e al successivo punto 14) di questo articolo.
- 4) Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
- 5) Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
- 6) I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
- 7) I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.
- 8) A parità di voti prevale il voto del Presidente.
- 9) La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, 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 un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 11) Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei 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 questi e da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato.
- 13) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
- 14) Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti. Qualora in tale posizione si trovasse il tecnico comunale, provvederà a relazionare sul progetto in esame il Presidente.  
Nei casi di cui sopra la Commissione Edilizia è costituita quando, anche in assenza di uno o di entrambi i membri di diritto, vi sia la presenza di almeno la metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
- 15) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 16) I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
- 17) Quando il Sindaco o l'Assessore a ciò delegato, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa alla prima seduta.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Art. 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

- 1) Il titolare del titolo abilitativo prima di dare inizio ai lavori deve chiedere l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
- 2) L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
- 3) L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
- 4) Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'U.T.C. Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.

#### Art. 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

- 1) Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione delle opere indicate nel Permesso di Costruire, a pena di decadenza dello stesso, decorre dalla data di notificazione agli interessati-
  - 2) Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
  - 3) Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.
  - 4) Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica.
  - 5) Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.
  - 6) Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del Permesso di Costruire dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
    - effettuare al competente ufficio comunale la denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, ai sensi dell'art.65 del D.P.R. 380/01;
    - depositare agli atti del Comune, qualora necessari, copia dei progetti di impianto ed isolamento termico ai sensi della L.10/91 e degli impianti tecnologici in conformità alle disposizioni della L.46/90 e successivo regolamento di attuazione ed ai sensi dell'art.123 del D.P.R. 380/01;
    - comunicare il nominativo del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice con l'obbligo della tempestiva comunicazione per l'eventuale sostituzione delle figure sopradette;
    - allegare la documentazione prevista dalla cosiddetta "Legge Biagi" come modificata dal D.Lgs. 251/04.
  - 7) Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.
  - 8) In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi alla presenza di un funzionario comunale e deve contenerne l'indicazione del domicilio.
-

**Art. 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

- 1) Ove per l'esecuzione di opere 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 o Responsabile del Settore LL.PP. ed ottenere la concessione.
- 2) La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
- 3) Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
- 4) Il Dirigente o Responsabile del Settore LL.PP. ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 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 o Responsabile del Settore LL.PP. subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7) In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

**Art. 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

- 1) Il Dirigente o Responsabile del Settore esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare. In particolare esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
- 2) La vigilanza edilizia compete al personale di Polizia Municipale ed agli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria; il Responsabile del Servizio della polizia Municipale può avvalersi per particolari casi del supporto del personale tecnico.
- 3) In particolare la vigilanza nelle località di cui all'art.61 ed in quelle sismiche di cui all'art.83 del D.P.R. 380/01, viene esercitata dai soggetti individuati dall'art.103 del medesimo.
- 4) Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

**Art. 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.**

- 1) Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività possono essere annullate per motivi di legittimità.
- 2) Qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, è ottenibile il titolo abilitativo in sanatoria.
- 3) Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Dirigente o Responsabile del Settore procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. n°61/1985.
- 4) Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente o Responsabile del Settore dovrà sentire la Commissione Edilizia.



**Art. 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

- 1) In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con le modalità di cui al D.Lgs 13/04/1999, n.112 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E/O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.**

- 1) Per le opere eseguite in assenza del Permesso di Costruire e/o della D.I.A, in totale difformità o con variazioni essenziali il Dirigente o Responsabile del Settore provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare con quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001.

---

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITÀ

- 1) Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, i titolari del Permesso di Costruire o della denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - a) autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ufficio Ecologia del Comune nel caso di scarico civile extra-fognario;
  - b) autorizzazione allo scarico o nulla osta rilasciata dalla Società gestrice del Servizio nel caso di scarico civile o non civile da recapitarsi in fognatura;
  - c) Copia del certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o pre-compresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni dell'art. 67 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio oppure, in caso di non presenza di opere di cui sopra, certificato di idoneità statica redatto dal tecnico abilitato;
  - d) Certificato di prevenzione incendi e certificato A.N.C.C. o dichiarazione del direttore dei lavori se la caldaia installata è inferiore a 30000 calorie, in caso di caldaia superiore alle 30.000 calorie e inferiore alle 100.000 calorie prova dell'avvenuta presentazione della pratica all'I.S.P.E.S.L., ai sensi del D.M. 1.12.1975;
  - e) Fotocopia dell'integrale versamento degli oneri concessori nel caso di versamenti rateizzati;
  - f) Ricevuta avvenuta richiesta del numero civico rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune;
  - g) Copia della ricevuta di avvenuta presentazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile rilasciata dagli uffici catastali e copia delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico, ai sensi dell'art. 25, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
  - h) Dichiarazioni di conformità (art. 9 L. 05/03/90 n. 46 e art. 7 del D.P.R. 06/12/91 n. 447) predisposte secondo il modello Ministeriale (D.M. 20/02/92 pubblicato sulla G.U. n. 49/92) e complete degli allegati obbligatori (progetto o schema dell'impianto realizzato, relazione tipologica dei materiali utilizzati, certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali) nonché ove previsto, il collaudo degli impianti;
  - i) Dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - l) Dichiarazione del D.L. di avvenuta richiesta del rilascio del Nulla Osta dei VV.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87.
- 2) Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente o Responsabile del Settore rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 3) In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di autodichiarazione Igienico-sanitaria effettuata alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o in caso di Denuncia di Inizio Attività, il termine di cui sopra per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

- 4) Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 5) Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
- 6) Il Dirigente o Responsabile del Settore ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
- 7) Per le opere di urbanizzazione delle lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica.
- 8) Il certificato di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.
- 9) Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'agibilità i Nulla Osta degli Enti e degli Organi competenti già richiesti o autocertificati in sede di rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A.
- 10) La mancata presentazione della domanda di agibilità è soggetta alla sanzione prevista dall'art.24 del D.P.R. 380/01. Alla medesima sanzione è soggetto chiunque abita od utilizza un fabbricato con domanda di agibilità negata, fatta salva l'applicazione delle altre sanzioni amministrative previste dalla normativa in vigore.

---

## PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

### TITOLO I

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### **Art. 34 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

- 1) I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- 2) La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
- 3) Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
- 4) Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con  $h > 80$  cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- 5) I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- 6) I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
- 7) Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo.

##### **Art. 35 - CHIOSTRINE O CAVEDI**

- 1) La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.
- 2) Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.
- 3) Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
- 4) Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

##### **Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- 2) Sono ammessi piccoli manufatti isolati fuori terra, semplicemente appoggiati al terreno, con destinazione accessoria ed unicamente per le esigenze del giardino (pergolati, berceau, gazebi, ripostigli, attrezzature per gioco bambini) a condizione che le stesse abbiano una superficie totale di mq.4,00 e cubatura di mc. 9,00. Tali manufatti possono essere realizzati anche in deroga ai parametri edilizi della Z.T.O., ma comunque nel rispetto delle distanze minime dai confini stabilite dal Codice Civile e non vengono considerate nel computo delle distanze tra edifici.

- 3) 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 la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso. Tali manufatti dovranno comunque rispettare tutti i parametri edilizi della Zona in questione.
- 4) E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona, fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00. Il locali nel sottosuolo non potranno interessare, in ogni caso, una superficie complessiva superiore il 60% della superficie del lotto ad esclusione delle zone omogenee "A" e "B".
- 5) Non è ammesso realizzare scivoli paralleli alla strada a distanza inferiore a ml. 5,00 dalla stessa fatta salva la possibilità di deroga, per motivate esigenze, da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia comunale.
- 6) La realizzazione di piscine interrato è ammessa a condizione che venga rispettata una distanza dai confini pari alla profondità massima della stessa ed in ogni caso non inferiore a ml.2,00. Nella progettazione dovrà essere individuato un apposito locale areato per il deposito delle sostanze chimiche di trattamento ed indicato il sistema di smaltimento delle acque.

#### **Art. 37 - PARCHEGGI**

- 1) Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto per ogni unità abitativa. Inoltre dovrà essere realizzato un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'art.70.  
Il posto macchina deve essere richiesto non solo per nuovi edifici ma anche in presenza di ristrutturazioni di edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso e/o suddivisione di unità immobiliari.  
La superficie netta del posto macchina dovrà essere di almeno mq.12.
- 2) In caso di ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso, laddove il progetto richieda maggiori standard a parcheggio e questi non possano essere reperiti, la differenza dovrà essere monetizzata.

---

## TITOLO II

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### Art. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI

- 1) Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
- 2) Prima del rilascio del certificato di agibilità tutti gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno essere completamente tinteggiati. Specifico campione del colore dovrà essere inserito nella documentazione necessaria per la presentazione dei progetti.
- 3) A tale riguardo il Sindaco, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, 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.
- 4) Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 5) Il Sindaco 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. 39 - DECORO DEGLI SPAZI

- 1) Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
- 2) A tale riguardo il Sindaco, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 3) È ammessa la fissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 4) Il Sindaco, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- 5) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

- 1) Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.
- 2) Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
- 3) Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) per 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 ml. 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 limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, 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.
- 4) I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

#### **Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

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

#### **Art. 42 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto, fatto salvo quanto previsto all'art.61  
Le antenne di qualsiasi natura poste in cima al tetto devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata.
3. In caso di nuova costruzione e di ristrutturazione generale di edificio costituito da più unità immobiliari è richiesta la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione televisiva, altrimenti è richiesta la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti consistente nella possibilità di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
4. Gli impianti tecnologici (caldaie, impianti condizionamento, ecc.), dovranno essere inseriti in idonee nicchie e opportunamente mascherati, con divieto di realizzazione degli stessi a vista nelle facciate degli edifici.
5. Il Sindaco può ordinare la rimozione o il mascheramento qualora, a suo giudizio, gli elementi del presente articolo presentino un aspetto indecoroso.

#### **Art. 43 - INSTALLAZIONE DI APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI SATELLITARI**

- 1) In caso di nuova costruzione e di ristrutturazione generale di edificio costituito da più unità immobiliari è richiesta la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, altrimenti è richiesta la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti consistente nella possibilità di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
- 2) Detti apparati devono essere collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici. L'eventuale impossibilità tecnica all'installazione sulla copertura deve essere dimostrata mediante idonea relazione motivata e attestata dal tecnico installatore.
- 3) Le antenne paraboliche devono avere, compatibilmente con le esigenze di ricezione, le seguenti caratteristiche:

- 
- le dimensioni devono essere le più contenute possibile;
  - colorazione capace di mimetizzarsi con il manto di copertura o dell'eventuale parete retrostante;
  - dimensioni minime o totale assenza dei logotipi.
- 4) Nel caso in cui non sia possibile l'installazione delle parabole sulla copertura, è consentito un diverso posizionamento evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici. Qualora esse vengano installate sui poggiali, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del poggiale stesso. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti la copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.
- 5) L'installazione degli impianti satellitari nel centro storico non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico dei luoghi.
- 6) Qualora si accerti l'installazione di antenne paraboliche in contrasto con le disposizioni del presente articolo è ammessa, previa diffida all'adeguamento entro 60 giorni, la loro rimozione.

#### **Art. 44 RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

- 1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con altezza massima di ml. 0,50 e simili e non superare complessivamente l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini privati.  
Le suddette prescrizioni potranno essere derogate tramite accordi tra privati confinanti, salvo comunque il rispetto dell'altezza complessiva massima della recinzione di m. 1,80.
    - a1) Sono consentiti pilastri pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a ml. 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.
    - a2) Il Dirigente o Responsabile del Settore, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
    - a3) All'interno delle corti rurali è vietata la realizzazione di recinzioni a delimitazione delle varie proprietà.
    - a4) In prossimità di intersezioni stradali forma e materiali delle recinzioni dovranno essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità ai veicoli circolanti; in tali situazioni è comunque vietata l'installazione di teli ombreggianti o siepi aventi altezza superiore a m.1,00. In ogni caso la loro realizzazione dovrà essere subordinata all'ottenimento del parere favorevole del Comando di Polizia Municipale.
  - b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sugli altri fronti.
  - c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, con la prescrizione che la zoccolatura di sostegno non risulti superiore a 50 cm. dal terreno circostante e comunque nel limite dell'altezza massima di ml. 2,00 con l'esclusione dell'uso di pannelli in Cls.
    - c1) Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.
  - d) Nelle zone destinate a parchi campagna sono ammesse esclusivamente recinzioni con elementi costituiti da paletti in legno di semplice disegno.



#### **Art. 45 - ALBERATURE**

- 1) Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
- 2) Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.
- 3) Nella posa di essenze arboree di qualsiasi genere, dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal Codice Civile agli artt. 892 e seguenti.

#### **Art. 46 - COPERTURE**

- 1) Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.  
Si prescrive che la linea di colmo sia in ogni caso parallela al lato lungo dell'edificio fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.
- 2) Nelle zone sottoposte al vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 è prescritto l'utilizzo delle tegole laterizie a canale (coppi). Una diversa tipologia di materiali è consentita, previa richiesta da valutare in Commissione Edilizia, a condizione che vengano utilizzate esclusivamente tegole di forma curva in laterizio simili al coppo e con esclusione delle Zone A "Centri Storici e nuclei di Antica Origine".

#### **Art. 47 - SCALE ESTERNE**

- 1) Sono ammesse le scale esterne a servizio esclusivo del piano superiore al piano rialzato con un massimo di un piano a condizione che il loro sviluppo avvenga all'interno della superficie coperta dell'edificio o totalmente in aderenza alle murature perimetrali dell'edificio.
- 2) Le scale esterne fino alla larghezza di m.1,20 non vengono computate ai fini delle distanze.
- 3) Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Art. 48 - MARCIAPIEDI**

- 1) Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
- 2) I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
- 3) Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
- 4) Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari fondisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

#### **Art 49 - PORTICI**

- 1) I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

- 2) Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
- 3) Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
- 4) Il Sindaco fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 5) Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
- 6) Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
- 7) Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
- 8) L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

### TITOLO III

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

##### **Art. 50 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE.**

- 1) In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti.
- 2) Nell'ambito dell'applicazione della legge 2/2/74 n° 64 e successivi Decreti restano tuttavia valide le disposizioni di cui agli art. 3 - 17 - 18 della medesima legge, che prevedono sia per i privati che per gli Enti Pubblici la denuncia dei lavori, la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione delle opere, nonché la successiva vigilanza da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile. Le denunce di cui al paragrafo precedente, vanno eseguite per qualsiasi tipo di lavoro, fermo restando il giudizio, ad atti pervenuti, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, se essi rientrano o meno nei casi contemplati all'art. 3 della legge 2/2/74 n° 64.

##### **Art 51 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

- 1) Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.
- 2) Le zone umide intese come risorgive, stagni, fontanili, sguazzi ecc., dovranno essere concepiti come biotopi di alta valenza naturalistica e gradualmente adeguati al tipico ecosistema, quindi protetti e mantenuti.

##### **Art 52 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

- 1) Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Sovrintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
- 2) Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

##### **Art. 53 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

- 1) Al Comune è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
    - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
    - b) segnaletica stradale e turistica;
    - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
    - d) mensole, ganci, tubi e pali per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
    - e) quadri per affissioni e simili;
  - 2) Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
  - 3) 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. 54 - NUMERI CIVICI**

- 1) All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
- 2) E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.
- 3) Chiunque omette di installare la piastrina del numero civico assegnato è sanzionato dalla Polizia Municipale al pagamento di una somma da €25,00 ad €150,00

## PARTE TERZA NORME IGIENICO - SANITARIE

### TITOLO I

#### PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

##### **Art. 55 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

- 1) Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
- 2) In particolare è vietato costruire su terreno paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
- 3) E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Dirigente o Responsabile del Settore di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

##### **Art. 56 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

- 1) 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.
- 2) In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.
- 3) Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa.

##### **Art. 57 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

- 1) Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- 2) Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 3) I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 71, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.
- 4) Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine, atta a garantire un idoneo isolamento acustico e termico, secondo le vigenti normative.
- 5) Per i locali abitabili la distanza dall'eventuale terrapieno retrostante deve essere pari all'altezza netta interna del vano e dovrà essere previsto un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

##### **Art. 58 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.**

- 1) I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

- 2) Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
- 3) Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e obbligatoriamente munite di doppi vetri.
- 4) Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della vigente legislazione in materia.
- 5) 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 dell'inizio dei lavori, entro il termine prescritto nell'atto abilitativo.

#### **Art. 59 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

- 1) Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili, fatte salve eventuali ulteriori esigenze di contenimento del rumore ai fini della tutela del vicinato (D.P.C.M. 1 Marzo 1991); nei tamponamenti esterni dei locali con presenza di persone devono inoltre essere impiegati materiali che garantiscano una bassa trasmittanza e sufficiente inerzia termica (L. 46/90).  
Nella presentazione di progetti di nuove costruzioni e/o ristrutturazioni edilizie, nelle quali siano previste la realizzazione di più unità immobiliari, dovrà essere allegata idonea relazione e documentazione grafica, a firma del tecnico progettista, attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, ai sensi del D.P.C.M. 05/12/97.
- 2) Per la realizzazione delle opere elencate all'art.8 della L.447/95 e successive modifiche ed integrazioni, è necessaria la presentazione di idonea documentazione di previsione dell'impatto acustico e/o valutazione previsionale del clima acustico, nel rispetto del Piano di classificazione acustica Comunale, a firma di tecnico abilitato in acustica.

#### **Art. 60 - INQUINAMENTO LUMINOSO DEL CIELO**

- 1) Dovrà essere attuato ogni tipo di intervento di rispetto per la protezione del cielo dall'inquinamento luminoso, in particolare è vietata l'installazione di sorgenti di luce esterne che producono qualunque emissione di luce verso l'alto. Dovranno inoltre essere seguiti i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna prescritti dall'allegato "C" della L. R. 27 giugno 1997 n. 22.

#### **Art. 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

- 1) Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.
- 2) Tutte le canne di esalazione di fumi e combustibili gassosi dovranno essere opportunamente convogliate oltre la copertura. Per i soli impianti che prevedano l'impiego di combustibile gassoso, sia a tiraggio naturale che a forzato, potrà essere in alternativa ammesso lo scarico a parete del gas di combustione, a condizione che vengano rispettate le norme tecniche in materia e che lo sbocco sia mantenuto ad una distanza non inferiore di m.1,00 da finestre, porte finestre e comunque sia mantenuto ad una distanza superiore a m.2,00 dal livello del suolo esterno.
- 3) Si fa comunque riferimento in dettaglio alle norme nazionali emanate o emanande in materia, che costituiscono parte integrante di questo articolo ed in caso di contrasto prevalgono sul medesimo.

## TITOLO II

### FOGNATURE

#### **Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE**

- 1) Riguardo allo smaltimento delle acque luride, il concessionario è tenuto ad osservare le modalità prescritte dal D.Lgs. 11/5/1999 n.152 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quelle contenute nel Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.) e nel Regolamento Comunale per il Servizio di Fognatura e di Depurazione.

#### **Art. 63 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

- 1) Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

#### **Art. 64 - CONDOTTI CHIUSI**

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

#### **Art. 65 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

- 1) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
- 2) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 3) Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
- 4) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui 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. 66 - ALLACCIAMENTI**

- 1) Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo separato per acque reflue domestiche e meteoriche), sono obbligatori e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipologia dei relativi manufatti.

#### **Art. 67 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alle vigenti norme statali (D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni) e regionali in materia, nonché del regolamento di gestione e utilizzo della fognatura comunale.
- 2) Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per difficoltà tecniche e/o eccessiva onerosità, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario privilegiando, qualora ne esista la possibilità; lo scarico in corso d'acqua superficiale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti;
  - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dalla Deliberazione Comitato di Ministri del 04.02.1977, dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.) nonché dalle leggi e decreti statali e regionali.
- 3) In assenza di una rete di fognatura dinamica comunale tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo quanto previsto dal Regolamento di fognatura comunale nonché dalle disposizioni stabilite dalle normative vigenti.
  - 4) Il Dirigente o Responsabile del Settore ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, la tutela delle acque da fenomeni e situazioni di inquinamento che possono compromettere la sopravvivenza di specie vegetazionali e faunistiche, oltre a pregiudicare l'ambiente.
  - 5) Il Dirigente o Responsabile del Settore 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. 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 1) Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
- 2) Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- 3) Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiate i spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
- 4) Nel caso di interventi edilizi di particolare consistenza e interessanti aree esterne a giardino condominiale è obbligatorio il convogliamento delle acque meteoriche in cisterne stagne per il riutilizzo dell'acqua stessa per l'irrigazione del giardino.
- 5) In ogni caso le acque meteoriche dovranno essere smaltite all'interno del suolo privato evitando, salvo l'impossibilità tecnica di realizzazione, lo sversamento sul suolo pubblico.
- 6) Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 69 - IMMONDIZIE**

- 1) Le immondizie devono essere sistemate negli orari e nei giorni stabiliti dal calendario di raccolta fornito dall'Amministrazione Comunale in luogo opportuno tale da non arrecare danno al pubblico (preferibilmente al di fuori della recinzione) e in modo da rendere agevole la fase di raccolta da parte del personale incaricato.
- 2) Di norma devono essere contenute in sacchetti di plastica recanti la dicitura "Comune di Sona" per il conferimento della frazione secca, mentre la frazione umida (scarti domestici di frutta-verdura-carni-ecc.) dovrà essere contenuta nei sacchetti in mater-bi riportanti la dicitura "Comune di Sona" che dovranno essere collocati negli idonei secchielli forniti dal Comune ben chiusi.
- 3) In ogni caso l'Ufficio Ecologia del Comune di Sona è competente a fornire disposizioni in merito e qualsiasi utile chiarimento.



---

## TITOLO III

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### Art. 70 - PARAMETRI

- 1) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone. In ogni nuovo alloggio e in ogni alloggio ricavato ex novo, a seguito di ristrutturazioni o suddivisioni di fabbricati esistenti, deve essere ricavata una stanza da letto di mq. 14.
- 2) Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- 3) Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiori a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.
- 4) Ogni abitazione di superficie inferiore a mq. 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.
- 5) Vale inoltre che non possono essere collegati direttamente i locali accessori, previsti dal punto n. 4 con le "abitazioni monostanza" di cui al punto n° 3.
- 6) Per le abitazioni monostanza inferiori a mq.38, non è possibile il collegamento diretto con altri locali accessori.
- 7) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

#### Art. 71 - LOCALI ABITABILI

- 1) Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi convivenze, ecc.).
- 2) Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso, ecc.
- 3) I locali di abitazione permanente debbono avere:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,50;
  - b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70; fatta eccezione per i fabbricati residenziali preesistenti e già censiti al N.C.E.U. prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per i quali potrà essere mantenuta l'altezza minima esistente con un minimo di ml. 2,40;
  - c) I locali abitabili nel sottotetto, diversi da quelli indicati nell'art. 77, dovranno avere altezza media ponderale (volume/superficie) di m.2,70 e minima di m.1,80; altezze queste che definiranno l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al precedente articolo, che dovranno comunque essere rispettati. Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista, senza obbligo di chiusura;
  - d) Anche in caso di traslazione dei solai le altezze di tutti i piani dovranno corrispondere ai minimi del presente Regolamento;
  - e) In presenza di solai di limitato spessore che necessitano, ai fini statici e di isolamento termico e acustico, di un loro ispessimento l'altezza minima interna dei vani può essere ridotta sino ad un minimo di ml. 2,40;
  - f) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel Centro Storico e nelle Corti Rurali nei quali è consentita deroga su conforme parere del Responsabile del

Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., sino ad un minimo di 1/12, fatte salve le preesistenze;

- g) L'altezza utile dei vani con soffitti in legno va misurata dal piano del pavimento all'intradosso dell'assito del soffitto a condizione che la distanza netta tra le travi sia superiore a cm. 50. In caso contrario va misurata all'intradosso della trave;
- 4) Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 fatte salve le preesistenze e quelli da realizzare nelle zone già edificate. Per questi ultimi è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70 con le eccezioni di cui alle norme di zona. In caso di posa di controsoffitti e ribassamenti per impianti tecnologici tali ribassamenti non potranno superare il 25% della superficie del vano.
- 5) Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

#### **Art. 72 - CUCINE**

- 1) Le cucine, per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 9,00, riducibili a 4,00 se ampiamente comunicanti con locale soggiorno, i cucinini, e le zone cottura oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione;
- 2) Qualora la cucina sia ampiamente comunicante con il locale soggiorno, la superficie totale della stanza dovrà essere di almeno mq.18,00.

#### **Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

- 1) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
- a) superficie non inferiore a mq. 3,00;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.
- 2) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
- 3) I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune.
- 4) E' consentita una superficie inferiore a mq 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
- 5) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 15 volumi-ora;
  - b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

- 1) Tutte le scale, principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.
- 2) Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 3) Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
- 4) Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 5) In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, compreso il piano Interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
- 6) Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le providenze indicate al precedente art. 59.
- 7) L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.
- 9) E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestre 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 una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.
- 10) Ogni unità immobiliare dovrà essere asservita da un'unica scala di collegamento tra i piani.

#### **Art. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

- 1) I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
- 2) L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,00 e comunque compatibile con le larghezze previste dalla L.13/89.

#### **Art. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI**

- 1) I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, con esclusione delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli, la cui altezza dovrà essere di m.2,40.
- 2) I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 57.
- 3) Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
- 4) I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del terreno naturale circostante al fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio.
- 5) Negli interrati o seminterrati sono ammessi solo locali accessori e con esclusione di ogni attività che comporti permanenza di persona.

**Art. 77- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI**

- 1) E' ammesso il recupero a fini abitativi del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza ed esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della L.R. n.12/99, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la relativa superficie utile;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
  - c) gli interventi edilizi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, e della quota del solaio sottostante quando tale diminuzione di quota comporti la riduzione dell'altezza netta del piano abitabile sottostante al di sotto di mt. 2,70;
- 2) Gli interventi previsti dal presente articolo sono classificati come "ristrutturazione edilizia" e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
- 3) Il recupero dei sottotetti è altresì subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di volume urbanistico soggetto alla ristrutturazione. In caso di impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima sopraindicata, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione della quota parte delle aree a parcheggio mancanti, sulla base del criterio di determinazione stabilito dal Consiglio Comunale vigente alla data del rilascio del Permesso di Costruire;
- 4) Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro un raggio di 200 mt. dalle muraure perimetrali del sottotetto oggetto di recupero, e purché il titolare del Permesso di Costruire abbia un diritto reale di godimento debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari, con esclusione di contratti d'affitto o comodato;
- 5) Ai fini dell'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di nuovi lucernari e abbaini. Questi ultimi dovranno relazionarsi con il tessuto edilizio circostante e non alterare o incidere negativamente sulla fisionomia architettonica predeterminata, avere forme semplici e dimensioni contenute. Gli abbaini sono comunque esclusi negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico-ambientale e nelle sottozone "A- Centro storico";
- 6) Non è ammessa la realizzazione di terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali degli edifici mentre è ammessa la creazione in falda di una terrazza di superficie massima di mq. 6,00 per ogni unità immobiliare.

## TITOLO IV

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

#### Art. 78 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

- 1) Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e da altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni previo parere dei competenti uffici:
  - a) l'illuminazione naturale può essere parzialmente sostituita da adeguata illuminazione artificiale, qualora non vi sia presenza continuativa di personale addetto;
  - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) le cucine, le lavanderie ed i locali per servizi igienici, ecc, devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m.1,80;
  - d) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi debbono avere altezze non minori di m.2,10;
  - e) deve essere previsto , come richiesto dalla L. 13/89, un servizio per persone di ridotte capacità motoria o sensoriale;
  - f) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti.
- 2) Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

#### Art. 79 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1) Nelle progettazioni edilizie 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 impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi conformemente a quanto previsto dalla L.13/89 e relative circolari.
- 2) Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, 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.

Devono in ogni caso essere seguiti i disposti di cui alla L.13/89 e D.M: 236/89.

#### Art. 80 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

- 1) Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
- 2) Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.
- 3) Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

**Art. 81 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

- 1) Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.
- 2) Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale, locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

**Art. 82 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

- 1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi 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.
- 2) Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
- 3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5) I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/1989.
- 6) Tutte le altre stalle ed i ricoveri di animali devono distare non meno di 150 ml. dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 30 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4,00 ml. dalle stalle.
- 7) Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 67.
- 8) Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del Sindaco in casi particolari di prescrivere distanze maggiori.
- 9) I depositi di materiale, i soppalchi e i fienili sopraelevati devono essere dotati di:
  - solido parapetto rigido, avente un'altezza di almeno 1,00 ml, costituito da due correnti di cui quello intermedio posto a circa metà distanza fra quello superiore e il pavimento, fissato in modo da poter resistere al massimo sforzo cui può essere assoggettato, e dotato di arresto al piede costituito da una fascia continua poggiate sul piano di calpestio ed alta almeno 15 cm. (art. 26, D.P.R., 547/1955);
  - scale di accesso fisse e a gradini (art. 16 D.P.R. 547/55), oppure
  - scale semplici portatili (Art. 18 D.P.R. 547/55).
- 10) Lo spargimento delle deiezioni zootecniche dovrà avvenire ne rispetto di quanto previsto dalla L. 319/76 e successive integrazioni e modificazioni e dalla D.G.R. 26 Giugno 1992, n° 3733.

## PARTE QUARTA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### TITOLO I

#### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

##### **Art. 83 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

##### **Art. 84 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

- 1) I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

##### **Art. 85 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

- 1) Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
- 2) Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 3) Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Sindaco, possono essere intraprese ai sensi della legislazione vigente.

## TITOLO II

### PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

#### **Art. 86 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

- 1) I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
- 2) L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **Art. 87 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

- 1) In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

#### **Art. 88 - PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16/02/82 e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

#### **Art. 89 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

- 1) L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, della rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno, ad esclusione di quelli funzionanti a GPL.  
Tutti i locali in cui sono installati gli apparecchi di utilizzazione devono essere aerati direttamente dall'esterno anche tramite un condotto di ventilazione.  
Le dimensioni delle bocche di aerazione dovranno corrispondere ai requisiti di cui alle norme UNICIG del Decreto del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato del 21/04/1993.  
Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- 2) Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
- 3) I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
- 4) Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell'edificio.
- 5) Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.



**Art. 90 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

- 1) L'installazione di apparecchi funzionanti a gas g.p.l. sono ammessi a condizione che siano rispettate le seguenti norme:
  - a) installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
  - b) protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;
  - c) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
  - d) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

**Art. 91 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

- 1) Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 88, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

---

### TITOLO III

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

Nell'esecuzione dei lavori e per tutta la durata del cantiere dovranno obbligatoriamente essere osservate le norme concernenti le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei e mobili di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, di recepimento della direttiva n. 92/57C.E.E., nonché tutte le norme sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs 19.11.1994, n. 626, e successive modifiche ed integrazioni.

##### **Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI**

- 1) Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni 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.
- 2) Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
- 3) 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.
- 4) E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione. Eventuali necessità di occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione e non dovranno creare intralcio né pericolo alcuno.
- 5) Compiti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra, a proprie cure e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione.
- 6) Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- 7) Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
- 8) 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.
- 9) Tutte le strutture provvisionali (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.
- 10) Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- 11) Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 12) I cantieri edili che prevedono l'impiego di macchinari e di impianti rumorosi, devono essere autorizzati dal Sindaco, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico.

##### **Art. 93 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

- 1) Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una

pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.

- 2) 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 ai fabbricati vicini e nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto quali "coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti e isolanti" deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dall'art. 34 del D.L. 277 del 15 Agosto 1991".
- 3) Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Art. 94 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI**

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

---

## TITOLO IV

### RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

#### Art. 95 - SFERA DI APPLICAZIONE

- 1) Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 09/01/1991 n.10 e relativo regolamento di attuazione, come da D.P.R. 26/08/1993 n.412 e Legge 05/03/1990 n.46 con relativo regolamento di attuazione, come da D.P.R. 06/12/1991 n.447.
- 2) Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

#### Art. 96 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica strettamente necessaria al fabbisogno termico del fabbricato; è ammesso aumentare la potenzialità del generatore di una percentuale per la messa a regime dell'impianto purché sia rispettato il rendimento globale medio stagionale.

#### Art. 97 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

- 1) Il progetto dell'impianto termico dovrà:
  - a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18 gradi);
  - b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5 gradi e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
  - c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
  - d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. precedente le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

#### Art. 98 - APERTURE VETRATE

- 1) La superficie delle vetrate dovranno essere con vetrocamera aventi un coefficiente di trasmissione non superiore a 3,2 W/mq/°C..
- 2) Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il saldo termico di cui al precedente art. 97 obbligatoria l'installazione di doppi vetri su tutte le finestrate dell'edificio.

#### Art. 99 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

- 1) La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

**Art. 100 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

- 1) Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di al meno 85 kg/mq.

**Art. 101 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

- 1) Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che ne permettono l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

---

## PARTE QUINTA DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

### TITOLO I

#### INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

##### Art. 102 - INDICI DI FABBRICAZIONE

- 1) Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
  - densità edilizia fondiaria;
  - densità edilizia territoriale;
  - rapporto di copertura.
- 2) Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
- 3) Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero, ecc.
- 4) Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

##### Art. 103 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

- 1) All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri alla data di adozione del P.R.G. della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 102.
- 3) Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
- 4) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 5) 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.

##### Art. 104 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

- a) Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

Cortile. è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.

L'altezza delle pareti misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Definizione di corpi edilizi:

Aggregazione: associazione di unità simili che formano un insieme; elemento costituente parte di un complesso architettonico articolato.

Ala o Braccio: prolungamento laterale di una costruzione, formante con la parte principale un insieme omogeneo.

Dependance: edificio secondario annesso ad un albergo o ad una villa.

Galleria: passaggio coperto o a portico che mette in comunicazione due luoghi; nei centri urbani, luogo destinato al passaggio pedonale ricavato all'interno di un complesso architettonico o costituito dalla copertura di una strada e fiancheggiato da negozi.

Padiglione: struttura leggera, di varia estensione, destinata ad esposizione temporanea; costruzione che con altre fa parte di un unico complesso, generalmente ospedaliero.

Rustico o Annesso Rustico: locale o edificio, annesso ad una fattoria, a stalla e/o a magazzino e/o a deposito attrezzi.

Elementi secondari dei corpi edilizi:

Aggetto o Sporto o Sbalzo: elemento costruttivo (cornicione, mensola, balcone, ecc.) sporgente dal piano perimetrale di un edificio.

Mensola: struttura architettonica sporgente dalla parete in cui è incastrata ed utilizzata per sostenere parti superiori aggettanti.

Avancorpo: parte di un edificio sporgente dalla facciata.

Bow-Window: corpo chiuso a pianta circolare, anche a più piani, sporgente dalla facciata di un edificio e dotato di ampie finestre.

Bay- Window: bow-window a pianta rettangolare o poligonale.

Altana: costruzione elevata sopra il tetto di una casa; può essere aperta o chiusa.

Balcone: struttura piana sporgente dalla facciata di un edificio cui si accede mediante portafinestra; la struttura portante del pavimento poggia su mensole o è realizzata a sbalzo.

Balconata: balcone molto lungo su cui si aprono numerose porte e finestre.

Ballatoio: lungo balcone realizzato nella facciata della casa verso il cortile per disimpegnare le singole camere o gli appartamenti.

Loggia: portico che si apre al pianterreno di un palazzo; vasto balcone coperto e delimitato da pilastri e colonne.

Loggiato: struttura architettonica simile ad una loggia con funzione decorativa o di raccordo tra più edifici o di passaggio.

Terrazza o Terrazzo: piano di copertura di un edificio, per lo più praticabile e quindi munito di parapetto; balcone ampio.

Avamporcato: porticato posto anteriormente alla facciata di un edificio, con propria autonomia strutturale.

Porticato: portico ampio e allungato; serie di portici che chiudono un'intera area o fiancheggiano una strada.

Portico: parte di un edificio a livello del suolo la cui copertura (piana, a volta, a tetto) è sorretta da una serie di pilastri o colonne che intervallano le aperture; ha funzione di luogo di passeggio, riunione e riparo.

Quadriportico: portico costruito intorno ai quattro lati di un cortile.

#### Elementi edilizi diversi:

Banchina: struttura orizzontale continua con funzioni diverse:

nella rete viaria, piattaforma posta al margine della carreggiata per costituire uno spiazzo per la sosta di emergenza o il passaggio pedonale o per formare una pista ciclabile;

nella struttura in muratura, elemento continuo orizzontale che ripartisce i carichi concentrati o protegge dalle intemperie.

Pensilina: struttura di copertura, indipendente o a sbalzo, realizzata in materiali diversi (ferro, vetro, cemento, materie plastiche) per proteggere persone e cose dagli agenti atmosferici.

Tettoia: copertura di uno spazio aperto a forma di tetto sorretto da pilastri.

Gazebo: chiosco da giardino: piccola costruzione con vista panoramica.

Pergolato o Pergola o Berceau: impalcatura costituita da pali e sostegni orizzontali per piante rampicanti o tende ombreggianti scorrevoli di altezza tale da consentire il sottostante passaggio di persone.

#### Elementi verticali di chiusura con carattere secondario:

Balaustra o Balastrata: struttura architettonica formata da balaustri inseriti tra zoccolo e cimasa; oltre che come parapetto per scale e terrazzi, serve come coronamento di edifici.

Cancellata: recinzione, solitamente esterna, in legno, ferro, pietra ecc. formata da elementi collegati tra loro e infissi, talora tramite un supporto, nel terreno.

Cancello: chiusura di un ingresso formata da elementi di materiale diverso (legno, metallo) collegati fra loro; può essere costituita da uno o più battenti.

Inferriata: chiusura per porte e finestre formata da elementi metallici collegati rigidamente tra loro in modo da impedire l'accesso, pur permettendo il passaggio di aria e di luce.

Palizzata: struttura costituita da grossi pali contigui infissi nel terreno per formare una recinzione o opere di consolidamento.

Parapetto: struttura verticale di altezza variabile tra i 70 e i 110 cm e di vario materiale (muratura, ferro, marmo, legno, ecc.) realizzata con scopi di protezione sul bordo di un piano elevato da terra.

Recinto: spazio circondato da muri, siepi, transenne, cancellate, ecc.; per estensione, l'elemento con cui è realizzata tale chiusura.

Recinzione: delimitazione ottenuta con un recinto; opere che delimitano il recinto.

Ringhiera: struttura di vario materiale e foggia che funge da parapetto di balconi, terrazze, scale, ecc.

Frangisole o Brisesoleil: struttura fissa o mobile che difende una facciata dai raggi del sole.

#### Elementi della copertura:

Copertura: insieme delle strutture, portanti e di protezione, per formare la chiusura superiore del tetto.

Falda o Spiovente: parte inclinata del tetto compresa, nel caso di un tetto a una o due falde, tra la linea di gronda e quella di colmo. Nei tetti più complessi è ogni superficie piana che li compone.

Colmo: livello più alto delle falde di un tetto; è un punto se la copertura è piramidale o conica, una linea nei tetti a una o a due falde; in questo caso la struttura interna è costituita da una trave ( colmareccio ) o da un dormiente posto sul muro di spina.



Linea di Compluvio: linea dove si intersecano due falde del tetto e da cui l'acqua piovana è convogliata alle gronde. Impropria la comune espressione linea di impluvio.

Displuvio: spigolo determinato dalla intersezione delle due falde di un tetto lungo il quale si divide l'acqua piovana.

Canale di Gronda: manufatto a sezione semicircolare, collocato orizzontalmente all'estremità della linea di gronda, che convoglia le acque piovane in tubi verticali, permettendo così il deflusso delle acque da un tetto.

Gronda: parte terminale della falda del tetto, che sporge rispetto al muro esterno e determina una linea orizzontale detta linea di gronda.

Grondaia: canale di scarico orizzontale, collocato all'estremità della linea di gronda, che raccoglie le acque meteoriche convogliandole nei pluviali che le scaricano a terra; può essere esterna o incasata.

Pluviale: condotto verticale per lo scarico dell'acqua piovana raccolta nel canale di gronda.

Tegola: elemento laterizio di forma rettangolare, trapezoidale o curva usato nella copertura dei tetti; ne esistono diversi tipi.

Coppo: tegola curva a forma di mezzo tronco di cono, larga circa 20 cm. e lunga 40; per creare filari che convogliano via l'acqua piovana, un coppo concavo può essere collocato sovrapposto su un coppo convesso oppure su un embrice.

Embrice: tegola piana trapezoidale, con i bordi laterali obliqui rialzati, ai quali lateralmente si possono sovrapporre i coppi per la copertura di tetti.

Marsigliese: tegola laterizia piana di forma rettangolare con scanalatura centrale e risvolti alle testate per l'incastro; viene posata su listelli orditi parallelamente alla linea di gronda.

#### Bucature ed elementi connessi:

Bocca di Lupo: particolare tipo di apertura per aerare un'intercapedine su cui si aprono finestre di cantine e locali interrati.

Abbaino: modesta sopraelevazione del tetto, coperta da piccole falde e munita di finestra. Serve ad illuminare l'ambiente sottostante.

Lucernario: apertura a vetri praticate in volte e soffitti per aerare e illuminare gli ambienti sottostanti.

Davanzale: elemento della finestra costituito da una lastra di pietra, marmo, legno o acciaio posta sotto il telaio per proteggere l'interno dalle infiltrazioni di acqua.

Mostra: riquadratura della sagoma esterna di una finestra o di una porta, solitamente dello stesso materiale degli infissi.

Bussola: seconda porta interna di ingresso realizzata per impedire l'afflusso di aria fredda dall'esterno; infisso girevole, talora diviso in scomparti, realizzato per l'accesso a edifici pubblici.

Controfinestra: seconda intelaiatura a vetri che si pone davanti ad un infisso per aumentare l'isolamento termico od acustico.

Controporta: porta messa davanti ad un'altra per motivi di sicurezza, di isolamento termico, di funzionalità.

Antiporta: porta posta davanti ad un'altra e piccolo spazio compreso tra le due.

Portafinestra: finestra aperta fino al livello del pavimento per permettere l'accesso a balconi, terrazze e giardini.

Gelosia o Persiana: chiusura di finestra (di legno, materiale plastico o metallico) formata da un telaio e da stecche inclinate e parallele.

Scuro o Imposta: battente opaco applicato internamente alla finestra per impedire alla luce di entrare.

Nomenclatura di elementi edilizi vari:

Corridoio: ambiente utilizzato per il disimpegno di diversi locali; ha tipologie diverse negli edifici collettivi o privati.

Andito: corridoio, vano che serve a disimpegnare le parti di un'abitazione.

Androne: locale di passaggio coperto, situato a pianterreno, tra la porta d'ingresso e le scale o un cortile interno.

Anticamera: locale di sosta che introduce in altri ambienti contigui.

Atrio: ingresso, solitamente ampio, di edifici pubblici o privati.

Mansarda: tipo particolare di tetto a falde spezzate, nella più bassa delle quali (in genere quasi verticale) sono aperte finestre; per estensione, l'ambiente abitabile ricavato nel sottotetto.

Attico: ultimo piano di un edificio di abitazione costruito al di sopra del cornicione e talvolta arretrato rispetto alla facciata.

Soffitta o Sottotetto: ambiente compreso tra il soffitto dell'ultimo piano e il tetto; solitamente adibito a deposito, può essere utilizzato come abitazione se rispondente a Norme di igiene e regolamento edilizio.

Solaio: struttura orizzontale portante che separa un piano dall'altro: nella parte di estradosso il pavimento mentre in quella di intradosso è soffitto del piano sottostante.

Caminetto: piccolo camino incassato nel muro o poco sporgente.

Camino: installazione fissa formata da focolare, cappa, canna fumaria e comignolo, utilizzata per riscaldare gli ambienti.

Comignolo: parte della canna fumaria che sporge al di sopra del tetto; oltre che un valore funzionale, ne ha uno decorativo.

Cortile: spazio scoperto delimitato del tutto o parzialmente da un edificio o da un gruppo di edifici. Serve soprattutto per ventilare ed illuminare le stanze che vi si affacciano, ma ha anche funzioni accessorie (sosta veicoli, ecc.).

Corte: aia racchiusa da ali nelle costruzioni rurali.

Posto macchina: superficie utile per la sosta di automezzi delle dimensioni minime di m.2,50 x 4,80.

Nomenclatura scale:

Cordonata: scalinata a gradoni larghi, bassi e spesso inclinati, delimitati da bordi in pietra.

Scalea: scala monumentale, generalmente all'aperto, di ingresso ad edifici.

Scalinata: scala monumentale che permette l'accesso ad edifici o alla fruibilità di giardini o spazi urbani.

Scalone: scala monumentale interna di un palazzo.

Rampa: elemento costitutivo di una scala formata da una serie ininterrotta di gradini; superficie inclinata accessibile ai veicoli a forte pendenza che collega piani di diverso livello, usata specialmente per garage, locali interrati e parcheggi; nelle costruzioni stradali, breve via di accesso alla carreggiata autostradale.

Corrimano o Mancorrente: sbarra in legno, pietra o metallo applicata a ringhiere e muri per appoggio o sostegno.

Pavimentazioni esterne:

Acciottolato: tipo di pavimentazioni per esterni proprio dell'area padana ottenuto con uno strato di ciottoli di fiumi su un letto di sabbia.

Ammattonato: tipo di pavimentazione rustica realizzato con mattoni opportunamente trattati in superficie; a seconda del modo in cui i mattoni sono disposti si ha un ammattonato a spina di pesce, a scacchiera, ecc...

Battuto: pavimentazione grezza formata da un conglomerato di cemento e sabbia usata per scantinati, cortili, garage, ecc...

Bullettonato: tipo di pavimentazione a pezzi irregolari di marmo o travertino uniti da impasto cementizio.

Lastricato: pavimentazione stradale fatta di lastre di pietra.

Macadam: tipo di pavimentazione stradale ottenuta comprimendo pietrisco bagnato.

#### Elementi decorativi:

Cornicione: cornice di grandi dimensioni, spesso retto da mensole, posto sopra all'ultimo piano dell'edificio o sotto l'attico per allontanare le acque pluviali. Può sorreggere elementi decorativi.

Coronamento: parte terminale, con scopi prevalentemente decorativi, di un edificio o di una struttura.

Marcapiano: elemento orizzontale esterno di un edificio (fascia, cornice, ecc.) che ne evidenzia la scansione in piani.

Zoccolo: rivestimento in legno, pietra, marmo o altro materiale che ricopre, con funzione protettiva, la base interna o esterna dei muri di alcuni edifici.

Zoccolatura: fascia protettiva del muro a livello della pavimentazione.

Gradone: alto gradino dello zoccolo di un edificio.

#### Elementi verticali:

Piedritto: qualsiasi elemento verticale con funzione portante.

Colonna: elemento architettonico verticale con funzioni di sostegno di strutture sovrastanti ad andamento rettilineo o come piedritto dell'arco, o con funzioni decorative o, isolata, con scopi religiosi o celebrativi.

Semicolonna: colonna gettante dal muro per metà della sua sezione. E' detta lesena o parasta a sezione semicircolare a seconda che abbia funzioni solo decorative o anche funzionali.

Pilastro: piedritto ad asse verticale con sezione quadrata, poligonale o circolare (senza rastrematura o entasi).

Parasta: ispessimento verticale di parete a sezione rettangolare o semicircolare con funzione portante, poco aggettante dalla parete.

Lesena: elemento decorativo verticale di parete, a sezione rettangolare o semicircolare poco sporgente dal muro.

Pilone: grosso pilastro usato come sostegno di cupole e ponti, grandi linee elettriche.

Pilotis: pilastri che come palafitte sorreggono un edificio in modo che esso inizi all'altezza del primo piano, formando a piano terreno una zona praticabile, con funzioni comuni del caseggiato, spesso resa accessibile al pubblico.

### **Art. 105 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

#### **A) CENTRO ABITATO**

- 1) Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

**B) NUCLEO ABITATO**

- 1) Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
  - a) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
  - b) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, di disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
  - c) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitati non sia inferiore a cinque;
  - d) ai conventi, alle case di cura alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
  - e) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

## PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

##### **Art. 106 - PERMESSI A COSTRUIRE E/O DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITÀ CON DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza dei Permessi a Costruire e/o Denuncie di Inizio Attività edilizia in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

##### **Art. 107 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

- 1) Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

## TITOLO II

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 108 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento di approvazione.

#### **Art. 109 - NORME ABROGATE**

- 1) E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 110 - POTERI DI DEROGA**

- 1) 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 secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

#### **Art. 111 - SANZIONI**

- 1) 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.
- 2) Non è ammessa l'oblazione in via breve.