

COMUNE DI  
**SOMMACAMPAGNA**  
PROVINCIA DI VERONA

**P.R.G.**

**ANNO 2013**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

il sindaco  
il segretario  
il progettista

## I N D I C E

<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>6</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>TITOLO I°</b> .....	<b>6</b>
<b>NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b> .....	<b>6</b>
Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	6
Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO .....	6
Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI .....	7
Art. 4 - LEGITTIMAZIONE SOGGETTIVA NEI PROCEDIMENTI EDILIZI .....	8
Art. 5 - OPERE DA ESEGUIRE DAI PRIVATI.....	8
<b>TITOLO II°</b> .....	<b>9</b>
Art. 6 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE .....	9
Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO.....	9
ART. 8 - RICHIESTA DI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI, D.I.A., S.C.I.A., E DI PARERE URBANISTICO ED EDILIZIO PREVENTIVO.....	9
Art. 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	10
Art. 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	14
Art. 11 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	14
Art. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	14
Art. 13 - COSTO DI COSTRUZIONE .....	15
Art. 14 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE .....	15
Art. 15 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA .....	16
Art. 16 - INTERVENTO DI LOTTIZZAZIONE.....	16
Art. 17 - EVIDENZA DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO E DEL PROGETTO .....	17
Art. 18 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	18
<b>TITOLO III°</b> .....	<b>18</b>
<b>COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	<b>18</b>
Art. 19 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	18
Art. 20 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	19
Art. 21 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	20
<b>TITOLO IV°</b> .....	<b>21</b>
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b> .....	<b>21</b>
Art. 22 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO .....	21
Art. 23 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI .....	21

Art. 24 -	OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	22
Art. 25 -	VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	22
Art. 26 -	ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
Art. 27 -	RISCOSSIONE DELLE SOMME.....	23
Art. 28 -	PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA E/O DIFFORMITA' DI IDONEO TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO .....	23
<b>TITOLO V°</b> .....		<b>24</b>
<b>USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI</b> .....		<b>24</b>
Art. 29 -	COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA' .....	24
<b>PARTE SECONDA</b> .....		<b>25</b>
<b>NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE</b> .....		<b>25</b>
<b>TITOLO I</b> .....		<b>25</b>
<b>CARATTERISTICHE EDILIZIE</b> .....		<b>25</b>
Art. 30 -	CORTILI E LASTRICI SOLARI .....	25
Art. 31 -	CHIOSTRINE O CAVEDI.....	26
Art. 32 -	COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	26
Art. 33 -	PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.....	27
<b>TITOLO II°</b> .....		<b>28</b>
<b>ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI</b> .....		<b>28</b>
Art. 34 -	DECORO DEGLI EDIFICI .....	28
Art. 35 -	DECORO DEGLI SPAZI.....	29
Art. 36 -	ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO .....	29
Art. 37 -	ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI .....	30
Art. 38 -	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE .....	30
Art. 39 -	RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	30
Art. 40 -	ALBERATURE .....	31
Art. 41 -	COPERTURE.....	32
Art. 42 -	SCALE ESTERNE .....	33
Art. 43 -	MARCIAPIEDI .....	33
Art. 44 -	PORTICI .....	33
Art. 45 -	TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE .....	34
Art. 46 -	INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO .....	34
Art. 47 -	BENI AMBIENTALI .....	34
Art. 48 -	INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA .....	35
Art. 49 -	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO .....	35

Art. 50 -	INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI .....	35
Art. 51 -	NUMERI CIVICI .....	36
<b>PARTE TERZA .....</b>		<b>37</b>
<b>NORME IGIENICO - SANITARIE.....</b>		<b>37</b>
<b>TITOLO I°.....</b>		<b>37</b>
<b>PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE .....</b>		<b>37</b>
Art. 52 -	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	37
Art. 53 -	TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI .....	37
Art. 54 -	PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.....	37
Art. 55 -	REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE .....	38
Art. 56 -	ISOLAMENTO ACUSTICO.....	38
Art. 57 -	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI .....	38
<b>TITOLO II°.....</b>		<b>39</b>
<b>FOGNATURE.....</b>		<b>39</b>
Art. 58 -	FOGNATURE PRIVATE .....	39
Art. 59 -	CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO. ....	39
Art. 60 -	CONDOTTI CHIUSI .....	39
Art. 61 -	DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI .....	39
Art. 62 -	ALLACCIAMENTI.....	40
Art. 63 -	FOGNATURE RESIDENZIALI .....	40
Art. 64 -	PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	40
<b>TITOLO III°.....</b>		<b>41</b>
<b>REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI. ....</b>		<b>41</b>
Art. 65 -	PARAMETRI ABITATIVI .....	41
Art. 66 -	CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI.....	41
Art. 67 -	LOCALI ABITABILI .....	42
Art. 68 -	SOTTOTETTI O MANSARDE.....	42
Art. 69 -	CUCINE.....	43
Art. 70 -	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	43
Art. 71 -	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI .....	44
Art. 72 -	CORRIDOI E DISIMPEGNI .....	44
Art. 73 -	LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI - NON ABITABILI.....	45
<b>TITOLO IV°.....</b>		<b>45</b>
<b>COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE .....</b>		<b>45</b>

Art. 74 -	EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO .....	45
Art. 75 -	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	45
Art. 76 -	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	46
Art. 77 -	EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI. ....	46
Art. 78 -	IMPIANTI A SERVIZIO DELL’AGRICOLTURA.....	46
<b>PARTE QUARTA.....</b>		<b>49</b>
<b>STABILITA’ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>49</b>
<b>TITOLO I°.....</b>		<b>49</b>
<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....</b>		<b>49</b>
Art. 79 -	STABILITA’ DELLE COSTRUZIONI .....	49
Art. 80 -	MANUTENZIONE E RESTAURI .....	49
Art. 81 -	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	49
<b>TITOLO II°.....</b>		<b>49</b>
<b>PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....</b>		<b>49</b>
Art. 82 -	LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	49
Art. 83 -	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.....	50
Art. 84 -	PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO (D.P.R. 01.08.2011 N. 151).....	50
Art. 85 -	PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	50
Art. 83-bis	MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.....	51
Art. 86 -	USO DI GAS IN CONTENITORI .....	52
Art. 87 -	COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	52
<b>TITOLO III°.....</b>		<b>52</b>
<b>CAUTELE DA OSSERVARE NELL’ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>52</b>
Art. 88 -	OPERE PROVVISORIALI.....	52
Art. 89 -	SCAVI E DEMOLIZIONI.....	53
Art. 90 -	MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	54
<b>PARTE QUINTA.....</b>		<b>55</b>
<b>DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE .....</b>		<b>55</b>
<b>INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI .....</b>		<b>55</b>
Art. 91 -	INDICI DI FABBRICAZIONE.....	55
Art. 92 -	SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE .....	55
Art. 93 -	DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI .....	56
Art. 94 -	CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO .....	62
<b>PARTE SESTA.....</b>		<b>63</b>
<b>DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>63</b>

Art. 95 -	ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	63
Art. 96 -	NORME ABROGATE .....	63
Art. 97 -	POTERI DI DEROGA .....	63
Art. 98 -	SANZIONI .....	63

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

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

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D.Lgs n. 267/2000. Esso, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/01, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PAT e PI), sono applicabili in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole. Esse concorrono a realizzare, sia negli spazi privati, sia nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita, nel rispetto dei valori storici ed ambientali presenti nel territorio.

Con deliberazione di Giunta Comunale e/o determinazione del Responsabile di Servizio competente, potranno essere fornite e rese pubbliche, le specifiche operative e tutti i chiarimenti che si rendessero necessari per una applicazione chiara ed univoca delle norme contenute nel Regolamento Edilizio.

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

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, precompresso e a struttura metallica;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche, corsi d'acqua;
- 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;
- 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, ferroviari, etc.;
- servitù.

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

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari del permesso di costruire e/o titolo edilizio abilitativo in generale, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Le specifiche competenze delle diverse categorie di professionisti, che devono aver conseguito le abilitazioni professionali ed essere iscritti ai relativi albi, sono stabilite per legge. Nelle domande, nelle dichiarazioni e negli elaborati di progetto, dovranno essere riportati la firma ed il timbro del collegio o dell'ordine di appartenenza.

Per le opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA e D.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria

dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda.

Le sanzioni penali per i casi di false dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni sono quelle previste dall'art. 20 comma 13 per il procedimento di permesso di costruire e dall'art. 19 L. n. 241/1990 per la SCIA/DIA.

Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'antiorità dell'immobile all'anno 1954.

#### Art. 4 - LEGITTIMAZIONE SOGGETTIVA NEI PROCEDIMENTI EDILIZI

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente o mediante la produzione del relativo titolo (ad es. atto notarile) oppure tramite autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo.

In generale è valido il principio secondo cui sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare richiesta di permesso di costruire (o D.I.A. o SCIA) coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità di un diritto reale oppure di un diritto personale.

Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

#### Art. 5 - OPERE DA ESEGUIRE DAI PRIVATI

Si richiamano in tal senso le disposizioni della D.C.C. n. 89/11 del 29/11/2011, ad oggetto "Approvazione del Prontuario degli interventi edilizi, dei titoli abilitativi e delle sanzioni - adeguamento del regolamento edilizio comunale alla normativa vigente, in applicazione delle leggi 122/2010 - 73/2010 e 106/2011", nonché i contenuti della modulistica pubblicata sul sito comunale.

## **TITOLO II°**

### **Art. 6 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Per le opere pubbliche da eseguire dal Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del Permesso di costruire. I relativi progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e validazione, ai sensi degli artt. 93 e 112 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

### **Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

Per le "opere statali e di interesse statale", o comunque insistenti su aree del demanio statale, si richiamano le disposizioni del DPR 18 aprile 1994 n. 383 ("Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale"), il cui art. 2 ripropone l'istituto dell'accertamento di conformità ex art. 81, co. 2, DPR n. 616/77 mediante intesa Stato - Regione, dagli effetti sostitutivi del titolo edilizio, con funzione di verifica della corrispondenza del progetto alla disciplina urbanistica.

### **ART. 8 - RICHIESTA DI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI, D.I.A., S.C.I.A., E DI PARERE URBANISTICO ED EDILIZIO PREVENTIVO**

Le richieste di titoli edilizi abilitativi, le DIA. e le SCIA devono essere redatte sui moduli pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, nell'ultima versione disponibile, e devono essere completati in ogni loro parte, pena l'interruzione dei termini procedurali previsti dalla legge. Le istanze devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento ed indicata nella modulistica relativa.

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.

Nel caso di Permesso di Costruire, 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. 25.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione o autorizzazione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati.

Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza ed i loro recapiti.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un parere tecnico preventivo che non impegna in alcun modo il Comune.

I titoli edilizi abilitativi rilasciati su territori soggetti a lottizzazione 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 e le previsioni planivolumetriche.

Qualora si tratti di piani di lottizzazione e di piani di recupero e di piani particolareggiati, oltre ad una sufficiente documentazione fotografica che illustri il sito e le aree contermini sede del progetto, dovrà essere presentato un elaborato grafico che mostri l'inserimento delle sagome tipologiche nel contesto ambientale.

Ciò deve essere effettuato anche in fase di parere preventivo.

#### Art. 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Fermo restando quanto prescritto nella modulistica specifica pubblicata sul sito internet comunale, gli elaborati grafici devono comprendere una planimetria aerofotogrammetrica della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2.000/1:5.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, nonché l'estratto del P.A.T. / P.I. aggiornato.

Devono contenere altresì l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Comunale (PAT e PI) secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

La documentazione di progetto (elaborati grafici, relazioni tecniche e tecnico-illustrative, rilievi, banche dati, ecc) da presentare deve essere predisposta in ragione della natura e della tipologia dell'intervento da realizzare ed al fine di fornirne un'adeguata e dettagliata descrizione, funzionale alla attività di verifica ed esame in capo all'ufficio tecnico comunale. Rimane in ogni caso fatta salva la possibilità per quest'ultimo di richiedere, entro i termini previsti dal DPR 380/01, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, plani-volumetriche, modine, simulacri in sito, etc., e comunque ogni altra

documentazione integrativa, qualora quella depositata risultasse insufficiente e/o non adeguata per una corretta valutazione e verifica istruttori dell'opera in progetto

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la documentazione di cui sopra è composta in generale da:

- a) relazione tecnica e/o tecnico-illustrativa delle opere da eseguire;
- b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 dai limiti del lotto interessato;
- 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 e la dimensione planimetrica ed altimetrica 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 planivolumetria 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, 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 fra loro, in scala non inferiore a 1:100 (1:200 nel caso di complessi edilizi di notevole estensione), quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, etc..., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate;
- f) pianta, in scala 1:100 (1:200 nel caso di complessi edilizi di notevole estensione) delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, sovrastrutture varie, etc...);
- g) prospetti esterni, in scala 1:100 (1:200 nel caso di complessi edilizi di notevole estensione), con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) sezioni significative e almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale quotata in scala 1:100 (1:200 nel caso di complessi edilizi di notevole estensione);
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 (1:200 nel caso di complessi edilizi di notevole estensione), 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria che corrispondano 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 della zona interessata all'intervento in formato adeguato alla tipologia di intervento;

indicazioni di materiali e di colori;  
eventuali particolari costruttivi/architettonici significativi, in scala adeguata;  
per interventi su recinzioni, planimetria (in scala 1:500) con andamento planimetrico e quote orizzontali necessarie per il tracciamento, sezione e prospetto-tipo della recinzione (in scala 1:20), sezione quotata (in scala 1:100) dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta; rilievo pedologico e vegetazionale del sito oggetto di intervento, allo stato di fatto e a conclusione dei lavori.

E' obbligatoria la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto su grafici distinti, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

Per le varianti da apportare a progetti approvati, devono essere riportati:

- a) il progetto approvato, indicante le variazioni in colore giallo indelebile per le parti eliminate;
- b) il progetto di variante, indicante le variazioni in colore rosso indelebile per le parti aggiunte.

#### Prescrizioni aggiuntive per interventi ricadenti in zona omogenea A e/o Beni Culturali

Ad integrazione di quanto già previsto dalle vigenti normative comunali che restano valide per quanto non in contrasto, per gli interventi ricadenti all'interno delle zone omogenee A e BCn (Beni Culturali) la documentazione di progetto da presentare deve essere integrata, in ragione della tipologia e natura dell'intervento, dai seguenti elaborati:

- a) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, alla scala adeguata (1:50 – 1:100) con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;  
Eventuali particolari costruttivi dovranno essere sviluppati in scala 1:20 o 1:50
- b) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano, e per tutto l'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
- c) rilievo in scala adeguata delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, piantumazioni, materiali, arredi e di ogni elemento qualificante;
- b) numero dei nuclei familiari eventualmente residenti nell'immobile, numero componenti, loro attività, etc...;
- b) numero e tipi di eventuali altre attività esistenti nell'immobile, numero degli addetti;
- d) documentazione storico-catastale dell'immobile:  
planimetrie, piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, riprodotti in copia o citati con indicazione degli estremi della fonte;
- b) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto, comprese le aree di pertinenza e dello stato di fatto paesaggistico del sito.
- c) planimetria catastale estesa anche alle aree limitrofe il fabbricato interessato;

- d) piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc... per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, sovrastrutture varie, ecc...);
- f) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- g) prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) riproduzione fotografica dei prospetti;
- i) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.

Il progetto dovrà essere illustrato con una dettagliata relazione tecnica di approfondimento delle indicazioni delle tavole di PAT / PI, e delle norme di piano che, fornendo ogni elemento utile alla miglior lettura dell'organismo edilizio, consenta di individuare correttamente la "graduazione" di intervento ammissibile e giustifichi quindi le scelte progettuali: quest'ultime dovranno essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi.

Le tavole di progetto edilizio saranno alla scala 1:50 fatti salvi i casi in cui l'ufficio tecnico ravvisi l'opportunità di richiederle in scala diversa e dovranno indicare tutti gli elementi strutturali, distributivi e funzionali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso, per la migliore comprensione delle opere proposte.

Le tavole di progetto dovranno prevedere anche il tipo ed i modi delle sistemazioni esterne: spazi lastricati e spazi a verde.

E' necessaria anche la presentazione delle tavole - alla scala corrispondente a quella del progetto - di intervento edilizio nelle quali con colore indelebile rosso e giallo, o altro mezzo grafico, saranno indicate rispettivamente le nuove costruzioni e le demolizioni.

Si ribadisce che l'individuazione degli elaborati integrativi e relativi particolari di dettaglio sopra elencati e la predisposizione di specifiche analisi storico - tecniche e relazioni descrittive del contesto, si ritengono necessarie in ragione della tipologia di intervento (manutenzione, restauro, ristrutturazione, nuova edificazione, ecc.), al fine della presentazione di una documentazione completa di tutti quegli specifici approfondimenti di ricerca che consentano di individuare correttamente la "graduazione" dell'intervento ammissibile e le conseguenti scelte progettuali. Per interventi di restauro e risanamento conservativo, il progetto dovrà essere illustrato con una dettagliata relazione storico-tipologica di approfondimento delle norme vigenti (eventualmente estesa alla lettura del tessuto edilizio circostante), che consenta la lettura dell'organismo edilizio e

quindi delle scelte progettuali che pure dovranno essere dettagliatamente descritte per quanto riguarda gli aspetti: statici, tecnologici, funzionali e distributivi.

#### Art. 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui al Capo II del D.P.R. 380/2001, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 gg. successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

Ogni permesso di costruire va redatto in duplice originale, munito del bollo competente, va inserito nel registro comunale e va rilasciato da un funzionario comunale all'interessato o a persona da lui formalmente delegata.

#### Art. 11 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Salvo i casi di esenzione previsti all'articolo 17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In presenza di particolari interventi e/o consistenti somme da versare da parte dei richiedenti e/o in presenza di situazioni di documentata difficoltà economica, fatta salva l'acquisizione di opportune garanzie fideiussorie, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, potrà disporre forme di dilazione e/o rateizzazione delle somme dovute, anche diverse da quanto previsto dalle disposizioni di legge in materia.

#### Art. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

#### Art. 13 - COSTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo ad edificare, in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, viene corrisposta secondo le modalità e le garanzie stabilite dalle vigenti disposizioni di legge statale e regionale.

#### Art. 14 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

In presenza di specifiche e documentate esigenze di interesse pubblico, relative alla realizzazione di particolari opere su aree e spazi pubblici, atte a soddisfare esigenze localizzate e risolvibili con specifici interventi da parte del titolare del permesso di costruire, anche in relazione al miglioramento della funzionalità e dell'organizzazione e/o delle dotazioni delle aree pubbliche, la Giunta Comunale è autorizzata a concedere, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, qualora il titolare del permesso sia obbligato a realizzare direttamente le suddette opere/interventi, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia e con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente successiva acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

In tal senso dovrà essere sottoscritta una opportuna convenzione urbanistica, nelle forme e con i contenuti di legge, che preveda le opportune garanzie fideiussorie e le relative modalità di vincolo al termine dei lavori.

L'Ufficio Tecnico Comunale, avvalendosi del Servizio Lavori Pubblici, procederà ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal titolare del permesso di costruire, comparandolo con i prezzi ed i valori di mercato, per certificarne la congruità, al fine di procedere alla successiva compensazione con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare, deve essere corrisposta al Comune la differenza.

Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85.

## Art. 15 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

## Art. 16 - INTERVENTO DI LOTTIZZAZIONE

Il Permesso di Costruire e/o l'autorizzazione a lottizzare per un intervento di urbanizzazione del territorio, nell'ambito di strumenti attuativi ed equivalenti comunque denominati, nonché di quegli interventi in diretta attuazione che lo strumento urbanistico generale prevede, viene rilasciato dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione del progetto e dello schema di convenzione;
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione, può precisare e contenere norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono individuate le aree da cedere al Comune e l'attrezzamento urbanistico delle stesse, e sono indicate le opere di urbanizzazione secondaria a carico del titolare del permesso di costruire, con le connesse monetizzazioni e/o scomputi.

Il titolo abilitativo viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione al riguardo.

## DESCRIZIONE DEGLI ONERI 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, della telefonia
- f) pubblica illuminazione

- g) spazi di verde attrezzato
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale di terreni.
- k) raccordi e svincoli stradali
- l) barriere antirumore (preferibilmente in terra e/o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
- m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio e mitigazione ambientale;
- n) piazzole di sosta per gli autobus;
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

### Secondaria

- a) istruzione: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mercati di quartiere;
- c) spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, delegazioni comunali;
- d) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- e) impianti sportivi di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali, associative e politiche;
- h) assistenza, servizi sociali e sanitari;
- i) opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi e la messa in sicurezza e bonifica di aree inquinate;
- j) pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
- k) elementi di riqualificazione urbana.

B) CESSIONE DI AREE (art. 28 Legge 17 agosto 1942, n. 1150 – art. 8 Legge 6 agosto 1967, n. 765)

### Per opere primarie

tutte le aree necessarie

### Per opere secondarie

tutte le aree necessarie

## Art. 17 - EVIDENZA DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO E DEL PROGETTO

I titoli edilizi abilitativi e i disegni allegati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati ove presenti:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi del titolo edilizio abilitativo.

#### Art. 18 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

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

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo concernente la parte non ultimata.

Restano ferme le disposizioni di legge inerenti la decadenza del Permesso di Costruire per sopravvenute previsioni urbanistiche che ne determinino il contrasto con la normativa applicabile all'ambito interessato.

### **TITOLO III° COMMISSIONE EDILIZIA**

#### Art. 19 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Qualora istituita ai sensi della normativa vigente, gli elaborati di progetto e la documentazione relativa alla realizzazione di interventi edilizi, sono presentati alla Commissione

Edilizia, la quale esprime il proprio parere consultivo sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

I progetti vengono illustrati alla Commissione da parte del Responsabile del Procedimento, il quale formula il parere tecnico dell'Ufficio circa la conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, ed alla normativa di settore, tenendo conto delle autocertificazioni prodotte ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01. Il parere della Commissione Edilizia viene acquisito entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, al fine di consentire il rispetto dei tempi dettati dal medesimo articolo.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza il relativo titolo edilizio abilitativo e/o in difformità, nonché sulla possibilità di annullamento del titolo. Inoltre essa ha competenza e si esprime nei termini suddetti:

- sui progetti di pianificazione esecutiva (PUA);
- sull'interpretazione, sull'applicazione e sull'eventuale modifica del presente regolamento.

La Commissione Edilizia può chiedere 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.

Particolare cura deve essere posta nella valutazione di materiali e ai colori da impiegare.

#### Art. 20 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è composta di 2 membri di diritto e di 5 membri eletti dal Consiglio Comunale, nonché da n° 1 esperto in materia agricola-forestale di nomina Consiliare con diritto di voto solo per gli interventi in zona agricola.

E' membro di diritto il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o un funzionario tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- n° 5 cittadini particolarmente esperti in materia;
- n° 1 esperto in materia agro-forestale nominato dal Consiglio Comunale sulla base di comprovate capacità ed esperienza professionale documentata da idoneo curriculum.

In ogni caso deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali un funzionario comunale, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica 3 anni e sono rieleggibili.

Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni in quanto applicabili.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

#### Art. 21 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno e/o necessario.

L'avviso di convocazione è trasmesso ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità della seduta è necessaria la presenza del Presidente e di almeno la metà dei componenti.

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.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i richiedenti e/o progettisti delle istanze edilizie soggette a parere.

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, nel rispetto dei termini temporali prescritti per la conclusione del procedimento.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente, unitamente ad una copia del progetto esaminato.

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.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti da osservare il segreto sui lavori della medesima.

#### **TITOLO IV° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

##### **Art. 22 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Qualora ritenuto opportuno dagli uffici comunali, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, potrà essere disposta l'individuazione di punti fissi di linea e livello (allineamenti e quote verticali), che dovranno essere rispettati scrupolosamente sia in fase progettuale che esecutiva.

##### **Art. 23 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo permesso di costruire, decorre dalla data di rilascio del titolo edilizio abilitativo stesso agli interessati.

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Negli altri casi previsti (attività edilizia libera, SCIA, DIA), per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del 3° comma del presente articolo.

Entrambi i suddetti termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, 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.

Nei soli casi di intervento soggetto a Permesso di Costruire, unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dal Testo Unico Edilizia (DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) in materia di disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (Legge 30/11/71 n°1086), e di contenimento del consumo di energia negli edifici (legge 9 gennaio 1991, n. 10).

Qualora nella domanda di permesso di costruire 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.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio ed ogni altra indicazione utile e/o necessaria prevista nella relativa modulistica comunale.

#### Art. 24 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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 all'ufficio competente ed ottenere l'autorizzazione o il nullaosta.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo per l'occupazione dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione o nel nullaosta; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. ha la facoltà di revocare l'autorizzazione o il nullaosta 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 o di forza maggiore.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP., qualora ne ravvisi l'opportunità, subordina il rilascio dell'autorizzazione o del nullaosta 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 impartite.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, incassando l'importo cauzionale prestato a garanzia dal richiedente.

#### Art. 25 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, e, infine,

In particolare esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita, in contrasto con la disciplina urbanistica in vigore.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Tale vigilanza deve essere effettuata anche sull'allestimento delle aree di pertinenza.

#### Art. 26 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato in applicazione delle norme del DPR 380/2001.

Qualora si ravvisi che un Permesso di Costruire è stato rilasciato in presenza di vizi delle procedure amministrative, si procederà all'avvio di uno specifico "Procedimento di Verifica", con notifica all'interessato, preliminare all'eventuale annullamento, e sospensione dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo rilasciato, tramite ordinanza di sospensione dei lavori.

La rimozione dei vizi riscontrati ridetermina l'efficacia del Permesso di Costruire soggetto a "Procedimento di Verifica". In caso contrario si applicano le disposizioni dell'art. 38 del DPR 380/01.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, dovrà essere sentita la Commissione Edilizia, qualora costituita.

#### Art. 27 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dalle norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

#### Art. 28 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA E/O DIFFORMITA' DI IDONEO TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

Per le opere di cui ai precedenti articoli eseguite in assenza e/o difformità di idoneo titolo edilizio abilitativo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare gli artt. 32 – 38 del Titolo IV<sup>o</sup> del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 e della relativa normativa regionale.

## **TITOLO V° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

### **Art. 29 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'**

Prima di poter utilizzare i fabbricati ed i manufatti di nuova costruzione, oppure che sono stati oggetto di intervento di ricostruzione o sopraelevazione totali o parziali, o di intervento che abbia influito sulle di condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del relativo certificato di agibilità, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della legge 05/11/71 n° 1086;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/01);
- c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) 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.
- e) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
- g) ogni altro eventuale documentazione prevista dalla normativa nazionale e/o regionale.

Nel caso di opere pubbliche sarà acquisito il certificato anche di Regolare Esecuzione e/o di Collaudo Tecnico-amministrativo.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la suddetta documentazione.

Per le lottizzazioni vanno esperite le relative procedure di collaudo espletate secondo le modalità previste dalla convenzione.

## PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

### TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### Art. 30 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile 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 a 1/4.

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

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

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione dei 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.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con altezza superiore a cm. 150 le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche

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 i muri perimetrali dei fabbricati residenziali.

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 art. 34.

Resta fatto salvo quanto previsto nel Codice Civile all'art. 1102 relativamente all'uso della cosa comune.

#### Art. 31 - CHIOSTRINE O CAVEDI.

Si definisce chiostrina o cavedo l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

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

#### Art. 32 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

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

Qualora sussista il consenso dei confinanti formalizzato con atto notarile registrato e trascritto, é ammessa, sempre nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona (quali densità edilizia, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati, etc.), la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a ml. 2,70 misurata al colmo della copertura.

Nelle nuove costruzioni residenziali devono prevedersi appositi locali e/o superfici coperte destinati ad autorimesse in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità di abitazione; tali autorimesse possono essere anche concentrate per più lotti in un unico fabbricato comune.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato (extra-sagoma), destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, alle seguenti condizioni:

- a) i fabbricati devono essere completamente interrati e sopra di essi deve essere riportato terreno atto a consentire la piantagione di piante di basso fusto ed aiuole (spessore minimo pari a cm. 20) oppure possono essere adeguatamente pavimentati;
- b) la superficie complessiva occupata dai vani interrati extra-sagoma ( $S_E$ ) non deve essere superiore al 50% della superficie libera ( $S_L$ ), ovvero della superficie non occupata da fabbricati (superficie coperta  $S_C$ ) e vani interrati extra-sagoma ( $S_E$ );
- Superficie totale lotto =  $S_{TOT} = S_C + S_E + S_L$
  - $S_E < 50\% S_L$
- c) la superficie degli spazi destinati ad accessi, rampe, etc... pavimentati e/o impermeabilizzati non deve superare il 30% dell'area non occupata da fabbricati, accessori, rimesse sotterranee, ovvero della superficie libera ( $S_L$ ).
- superficie pavimentata < 30%  $S_L$  (per la verifica di questo parametro non va computata la quota di superficie pavimentata collocata sopra gli interrati extrasagoma)

I vani accessori, totalmente interrati, possono essere costruiti in eccezione alla normativa sul distacco dalle strade comunali o assimilabili, purchè il filo esterno di detti vani disti non meno di ml. 1.50 dal ciglio stradale e siano in ogni caso rispettate eventuali fasce di rispetto di legge o imposte da norma di piano.

Dovrà in ogni caso essere sottoscritto dal Concessionario un atto unilaterale, debitamente formalizzato, concernente la rinuncia al plusvalore, all'indennizzo per eventuali futuri danni provocati alla proprietà dalla esecuzione di servizi comunali in genere, e l'obbligo a risarcire eventuali danni causati alla strada e ai servizi sotterranei dalla realizzazione del manufatto.

Nelle zone non residenziali, eventuali costruzioni accessorie, così come definite al 1° comma del presente articolo, devono uniformarsi per forma, volume e materiali i caratteri del sito, e devono essere ubicate in modo tale da rispettare il paesaggio agrario (forma a corte, spazio antistante ad aia, ecc.). Non devono, inoltre, essere eliminate presenze caratteristiche del sito quali muro a sasso, muretti a secco, pozzi, capitelli, filari arborei, alberi monumentali di cui all'art. 49 del presente R.E.. Nel caso di dimostrata necessità di spostamento e ponendo particolare attenzione a quelli censiti nella tav. 13.1.a/b VA Variante Ambientale scala 1.5000, tali elementi dovranno essere ripristinati con i materiali e nelle forme precedenti, da valutare da parte della Commissione Edilizia in sede di esame del progetto.

#### Art. 33 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Fatte salve le vigenti disposizioni legislative in materia e quanto stabilito all'art. 35, 4° comma, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

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

### **Art. 34 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

E' in generale vietata la collocazione di impianti di condizionamento su facciate di edifici visibili da spazi pubblici o pubbliche vie. Pertanto, nell'installazione di tali impianti dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti:

a) se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto di condizionamento deve essere posizionato sul retro del fabbricato;

b) se non sussiste tale possibilità in quanto l'unità è dotata di unico prospetto, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone;

c) in mancanza del balcone, dovrà essere posizionato incassato nella muratura e opportunamente tinteggiato del medesimo colore della facciata.

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

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente o responsabile

del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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. 35 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale proposito il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione, del verde, dei fossati, delle siepi, delle capezzagne, etc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente, occludere visuali panoramiche o puntuali particolarmente significative sotto l'aspetto paesaggistico o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Le nuove recinzioni dei fabbricati ad uso residenziale e degli annessi rustici, realizzate in semplice palo e rete, con espressa esclusione delle recinzioni dei fondi agricoli e degli allevamenti, devono essere poste in opera accompagnate da barriere vegetazionali (arboree od arbustive) con essenze preferibilmente autoctone.

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 d'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 36 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 2.20 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre ml. 2.20 e fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori al 50% della larghezza del marciapiede;

- c) 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. 1.00.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 e prive di marciapiede é vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) 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;
- 2) 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.

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

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne e delle recinzioni, per quanto attiene gli ambiti esterni ai centri abitati.

#### Art. 37 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo purché 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. 38 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

#### Art. 39 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

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 grigliati, etc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 di cui la parte cieca non deve superare in nessun punto l'altezza di ml. 0,50 misurata dal piano di campagna; il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie ed in casi particolari, quali contenimento ed altri, consentire un'altezza superiore a ml. 1.00 per i muretti.  
Sono consentiti pilastrini o spalloni di sostegno nella percentuale max. del 25% della superficie eccedente il muretto;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a) per quanto concerne il fronte strada e ml. 2.50 lungo i confini interni dove il muro può raggiungere l'altezza di ml. 2.50; in aderenza ai muri in cemento faccia a vista o prefabbricati dovranno essere messi a dimora filari arborei ed arbustivi sui lati interni e per quanto possibile su quelli esterni compatibilmente con i limiti di proprietà ed il Codice della Strada. I filari dovranno avere sesto d'impianto adeguato a mantenere coperte le parti murarie o metalliche.
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forme, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Ferma restando l'applicabilità delle previsioni di cui alla lett. a) del presente articolo anche per queste zone, le caratteristiche ambientali determinano in alternativa l'uso del muro a sasso, fino ad un'altezza massima di metri 2,50, o della siepe di vegetazione autoctona e del filare arborato in aderenza ad eventuali canali irrigui presenti. Sono vietate nelle zone rurali esterne alle aree di immediata pertinenza degli aggregati abitativi e/o dei nuclei rurali, recinzioni formate da pali in cemento e rete metallica.
- d) gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di almeno ml. 4.00 dal filo esterno del marciapiede, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, fatte salve particolari deroghe o indicazioni più restrittive da imporsi ai sensi del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- e) le recinzioni, di qualunque tipologia, non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

#### Art. 40 - ALBERATURE

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

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.

Eventuali opere di impermeabilizzazione, dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti artt. 35 e 38 e dovranno essere opportunamente motivate, fermo restando che gli spazi esterni dovranno rimanere per lo più permeabili.

Le essenze che preferibilmente sono da mettere a dimora, in considerazione della localizzazione e della superficie dell'area da rinverdire, sono:

**Alberi di prima grandezza.**

*Carpinus betulus* - Carpino bianco  
*Celtis australis* - Bagolaro  
*Fraxinus angustifolia* - Frassino angustifolia  
*Fraxinus ornus* - Orniello  
*Populus nigra* - Pioppo cipressino  
*Populus tremula* - Pioppo tremulo  
*Quercus petraea* - Rovere  
*Quercus pubescens* - Roverella  
*Quercus robur* - Farnia  
*Salix alba* - Salice comune  
*Salix fragilis* - Salice fragile  
*Tilia cordata* - Tiglio selvatico

**Alberi di piccolo e medio sviluppo.**

*Acer campestre* - Acero campestre  
*Alnus glutinosa* - Ontano  
*Corylus avellana* - Nocciolo  
*Juglans regia* - Noce comune  
*Prunus avium* - Ciliegio selvatico  
*Sorbus torminalis* - Ciavardello  
*Taxus baccata* - Tasso

**Cespugli.**

*Cornus sanguinea* - Sanguinella  
*Crataegus monogyna* - Biancospino comune  
*Euonymus europaeus* - Berretta da prete  
*Frangula alnus* - Frangola, Alno nero  
*Ligustrum vulgare* - Ligustro  
*Malus sylvestris* - Melo selvatico  
*Prunus spinosa* - Prugnolo  
*Rhamnus catharicus* - Spin cervino  
*Salix caprea* - Salicone  
*Salix cinerea* - Salice cenerino  
*Sambucus nigra* - Sambuco nero  
*Viburnum opulus* - Pallon di maggio, Pallon di neve  
*Viburnum lantana* – Lantana

**Art. 41 - COPERTURE**

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

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

Nelle zone rurali si richiamano le disposizioni delle Norme Tecniche del PAT (Allegato – Caratteristiche edilizie degli edifici rurali).

#### Art. 42 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino al primo piano degli edifici.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Le scale esterne devono essere possibilmente collocate in aderenza dei muri perimetrali.

#### Art. 43 - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, la esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto é a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

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

#### Art. 44 - PORTICI

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

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

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

Il Sindaco e/o dirigente o responsabile del competente ufficio comunale fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro 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.

#### Art. 45 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali di rilevante interesse paesaggistico.

#### Art. 46 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO

A tutela delle visuali significative e dei percorsi pedociclabili, è competenza del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, imporre l'allineamento delle nuove recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti, oltre che l'introduzione di opportuni accorgimenti atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio.

E' competenza del Sindaco e/o del Responsabile di Servizio preposto mantenere all'uso pubblico le strade comunali anche se inserite in proprietà privata. Su tali strade dovrà essere apposto un cartello che indicherà le modalità di percorrenza.

In presenza di elementi ambientalmente qualificanti di cui alla Tav. 13.1.a – b VA Variante Ambientale scala 1.5000, quali fossi, canali, scoli inerbiti, terrazzamenti ("marogne di collina"), rilevati di pianura ("marogne di pianura"), filari alberati, siepi arbustive, filari di vite a chiusura dell'appezzamento, ogni intervento di modificazione dovrà essere documentato con apposita cartografia in scala 1:2.000 e documentazione fotografica presentata al momento della richiesta di autorizzazione.

I pali tutori dei filari di vite devono essere in ferro o in legno o in materiali tipici in uso nella zona, purché compatibili ambientalmente con i siti interessati.

#### Art. 47 - BENI AMBIENTALI

In materia di beni ambientali vigono i disposti della legislazione nazionale in materia, in particolare il D. Lgs. N. 42/2004 e il DPR 139/2010, e la normativa regionale di settore.

#### Art. 48 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano a Stato e Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali, fatte salve le indicazioni e le competenze locali previste dalla legislazione vigente in materia di tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le modalità di intervento e di tutela delle zone significative, si rimanda alle Tavole n. 13.1.a – b VA Variante Ambientale in riferimento al piano di tutela paesaggistica ed ambientale di cui alla variante n. 17 al P.R.G..

#### Art. 49 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/2004 ne fa denuncia immediatamente alla Soprintendenza o al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela dei beni di interesse storico-artistico o archeologico, ai sensi del suddetto decreto.

#### Art. 50 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune é riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso degli 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 locazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

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

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

Nel loro posizionamento dovrà essere posta particolare cura a non deturpare l'ambiente.

## Art. 51 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico. L'obbligo di numerazione civica si estende anche all'interno dei fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni o in ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali e simili.

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

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

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

**Art. 52 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

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 dagli enti e organi competenti.

E' vietato interrare o apportare materiali di qualsiasi tipo (anche terreno vegetale) in aree paludose od umide o contigue a risorgive, in fossi o canali seppure asciutti.

Ciò vale anche per le zona agricole.

**Art. 53 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

**Art. 54 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, o su solaio con sottostante camera d'aria, o altro

accorgimento tecnico-costruttivo migliorativo sempre finalizzato alla protezione igrometrica dei locali dal suolo.

#### Art. 55 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

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.

Attraverso una corretta coibenza ed inerzia termica delle pareti e con l'ausilio di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento/raffreddamento.

Le superfici vetrate dovranno garantire elevate prestazioni energetiche, secondo il principio delle migliori tecnologie disponibili (Best Available Techniques, BAT).

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 09/01/1991 n°10 e relativi decreti ministeriali.

#### Art. 56 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

Lungo le strade a grande scorrimento devono essere poste adeguate barriere alberate antirumore, così pure a divisione di attività produttive rumorose.

Tali barriere dovranno essere previste sino dal progetto del tracciato stradale e realizzate contemporaneamente allo stesso.

Per l'adeguamento delle strade esistenti l'Amministrazione Comunale, sentiti gli enti proprietari si riserva la facoltà di redigere autonomamente i relativi progetti.

#### Art. 57 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco e/o dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, 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, etc... di varia natura.

Il Sindaco e/o dirigente o responsabile del competente ufficio comunale fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II° FOGNATURE**

### **Art. 58 - FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, nonché della normativa dello specifico Regolamento Comunale.

### **Art. 59 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, etc...) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, etc...) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, etc..., diverse da quelle meteoriche, fatti salvi gli impianti di biofitodepurazione, per i quali sarà necessario predisporre un adeguato monitoraggio da parte degli organi competenti.

### **Art. 60 - CONDOTTI CHIUSI**

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

### **Art. 61 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della Autorità competente in materia d'igiene. Dovrà essere predisposto un adeguato monitoraggio da parte degli Organi competenti, fatte salve disposizioni generali in materia.

Il Responsabile del Servizio competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, etc...

Il Sindaco e/o Responsabile del Servizio competente 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. 62 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

#### Art. 63 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario: l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e al Piano di Tutela delle Acque Regionale.

Il Responsabile del Servizio competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Sindaco e/o Responsabile del Servizio competente 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. 64 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti 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.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

### **TITOLO III° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.**

#### **Art. 65 - PARAMETRI ABITATIVI**

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione di superficie inferiore a 55 mq. dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.

Per quelle di superficie superiore ai 55 mq. si rimanda all'art. 35 - costruzioni accessorie.

#### **Art. 66 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

Per l'edilizia residenziale sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 marzo 1975 n° 166;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a m. 2.70, per gli ambienti abitativi, e m. 2.40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a), non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- Per gli interventi di restauro, recupero, risanamento e ristrutturazione di vani con altezza già inferiore ai minimi di legge, l'altezza netta minima per i vani abitabili non può essere inferiore a m. 2,50.

- Per i vani abitabili di edifici ubicati in zona omogenea “A” (compreso il Capoluogo che ha un suo P.P. approvato) ove sia ammesso variare la quota di imposta dei solai, senza che gli spostamenti di quota sfalsino in modo aberrante il rapporto quota solai, quota bucatura, l'altezza netta interna non può essere inferiore a ml. 2,50.

#### Art. 67 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc...).

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, etc...

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima può essere ridotta in riferimento all'articolo 69 e all'articolo 71;
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente il rapporto riferito al punto c) potrà essere pari a 1/10.

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione di quelli esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.

Per questi ultimi è prescritta l'altezza minima di ml. 2,50 con obbligo di microclima o di idoneo impianto di condizionamento.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè 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. 68 - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 64 ed essere opportunamente isolati termicamente. L'altezza utile media dei singoli vani in essi ricavabili deve essere di m. 2.70 con un minimo di m. 2.00.

Per i vani accessori l'altezza utile media non deve essere inferiore a ml. 2,40. Sono consentiti "vani ripostiglio" anche aventi altezze inferiori, purché rientranti nella volumetria complessiva ammissibile per il sottotetto.

Per interventi di restauro, recupero, risanamento e ristrutturazione di vani con altezza già inferiore ai minimi di legge, l'altezza interna minima dei vani nei sottotetti, se adibiti ad abitazione (compresi i vani accessori), dovrà essere di ml. 1,80 mentre l'altezza utile media non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

L'altezza utile media dei singoli vani sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi il valore minimo prescritto, per la relativa superficie utile, fermi restando i valori minimi per singolo vano.

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

I sottotetti costituenti volumi tecnici aventi le dimensioni previste dall'art. Art. 93 - lett. f) del presente Regolamento, non determinano volume urbanistico ma possono essere utilizzati anche con collegamenti fissi al sottostante piano abitabile, purché siano destinati a ripostiglio e soffitte e non ad usi abitativi primari (camere, soggiorni, ecc.).

#### Art. 69 - CUCINE

Le cucine per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5 oltre ai requisiti richiesti dall'art. 66, devono comunque essere fornite di un condotto verticale a doppia camera prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### Art. 70 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile, ad esclusione della cucina ed il locale per i servizi igienici a condizione che quest'ultimo sia areato direttamente dall'esterno.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati 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 medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti 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. 71 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.00 ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aereazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 3 livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 55.

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

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Devono essere comunque fatti salvi i disposti della normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### Art. 72 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza interna minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

#### Art. 73 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI - NON ABITABILI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza interna minima di ml. 2.20.

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 articolo 53.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

### **TITOLO IV° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### Art. 74 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

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

#### Art. 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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 impedito e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 70, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### Art. 76 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

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

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc...

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

#### Art. 77 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 66 e seguenti.

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

#### Art. 78 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

La definizione delle strutture agricolo-produttive, le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto, sono regolamentate dalla specifica normativa nazionale e regionale vigente in materia. In particolare per il settore dell'allevamento si ricordano le varie normative di settore: la normativa IPPC ("Integrated Pollution Prevention and Control", nella normativa italiana "Prevenzione e Riduzione Integrate dell'Inquinamento"), le normative sul benessere animale, sulla gestione degli effluenti da allevamento, sulla Valutazione di Impatto Ambientale, sulle emissioni in atmosfera, sulla Biosicurezza Aviaria, sulla dichiarazione delle emissioni e sulla disciplina dei Sottoprodotti di Origine Animale.

L'attività cinotecnica, ovvero allevamento, selezione e addestramento delle razze canine, è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola, quando siano rispettati i criteri stabiliti dalla Legge 23 Agosto 1993, n. 349 e relativo Decreto Ministeriale 28 Gennaio 1994.

Per quanto attiene alla definizione dell'inquadramento tecnico-sistematico delle serre, fisse e mobili, e relativo al titolo autorizzativo necessario per la loro realizzazione, con specifico riferimento alle diverse tipologie, agli elementi costitutivi, alle caratteristiche costruttive e funzionali, deve essere fatto riferimento alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti in materia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

I locali destinati ad uso stalla, e allevamenti zootecnici in funzione del fondo agricolo, devono osservare le seguenti distanze:

- mt. 30 dai fabbricati rurali di abitazione;
- da strade pubbliche, secondo quanto previsto dal D.M. n° 1404 dell'1/4/1968;
- mt. 50 dal più vicino fabbricato isolato non facente parte dello stesso fondo;
- mt. 25 dal confine di proprietà;
- ml. 250 dal più vicino centro abitato del Capoluogo e dalle frazioni o terreno destinato ad espansione dei centri abitati.

I locali adibiti a stalla o a scuderia, devono avere le pareti interne intonacate di cemento liscio o altro materiale che garantisca idonee caratteristiche igienico-sanitarie autocertificate in sede di progetto fino ad un'altezza di m. 2.

Le attrezzature interne devono essere facilmente lavabili.

Il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo di liquame.

I ricoveri per animali devono essere illuminati direttamente dall'esterno attraverso finestre apribili a vasistass di superficie libera complessiva non inferiore a un ventesimo di quella del pavimento e arieggiati permanentemente attraverso canne di ventilazione prolungate oltre il tetto.

L'altezza minima consentita nei locali adibiti a stalla e a scuderia è di ml. 3.

Le mangiatoie saranno costruite con materiali facilmente lavabili.

Tutti gli allevamenti esistenti dovranno essere dotati di opportuni impianti per l'eliminazione degli odori e l'abbattimento delle polveri nel rigoroso rispetto delle norme di antinquinamento.

Per la realizzazione di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti, non rientranti nella tipologia delle strutture zootecniche intensive, ai sensi della normativa regionale, devono essere rispettate le seguenti distanze:

dai confini	mt. 10
da case sparse: per suini....."	100
per avicunicoli ....."	90
per bovini....."	50
dalla casa del conduttore ....."	10

dalle sorgenti....."	200
dalle zone omogenee A - B - C - F: per suini ....."	300
per avicunicoli ....."	100
per bovini ....."	100

Dalle zone t.o. "D" e dai nuclei abitati vanno osservate le distanze di cui al punto precedente, ridotte alla metà.

Le concimaie aperte, fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale per le strutture funzionali agli allevamenti zootecnici intensivi, devono, oltre che rispettare le distanze previste per i relativi fabbricati ad uso allevamento, distare almeno mt. 4 dalle stalle, mt. 80 dalle abitazioni del conduttore, mt. 50 dalle case sparse, mt. 80 da pozzi o cisterne di acqua potabile. Se le concimaie sono coperte, le distanze sono ridotte alla metà.

Per tutti gli impianti di cui al presente articolo, è fatto obbligo di mettere a dimora adeguate barriere vegetazionali (arboree o arbustive), in modo da diminuire l'impatto visivo, acustico ed olfattivo. E' d'uopo che ciò avvenga anche per gli impianti già esistenti, nel momento in cui chiedono concessione o autorizzazione per ampliamenti o per cambio di attività.

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

**TITOLO I°**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 79 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

**Art. 80 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

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. 81 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario 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.

Il Sindaco e/o Servizio Comunale competente, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo tecnico, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

**TITOLO II°**  
**PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

**Art. 82 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.**

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

#### Art. 83 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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. 84 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO (D.P.R. 01.08.2011 N. 151)

Il D.P.R. 10 Agosto 2011 n. 151 individua le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi e ne disciplina per il deposito e l'esame dei progetti, per le visite tecniche, per l'approvazione di deroghe a specifiche normative, la verifica delle condizioni di sicurezza antincendio che, in base alla vigente normativa, sono attribuite alla competenza del Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

#### Art. 85 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico, le canne fumarie e le autorimesse; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, solo per densità del gas maggiore o uguale a 0,8.

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

I camini 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.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

## Art. 83-bis MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.

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

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

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

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

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D. Lgs. 115/2008 e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L. n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

### Modalità operative:

i progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei servizi preposti di prevenzione USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. i progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 20 comma 1 DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

#### Documentazione progettuale:

i sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

#### Conteggio volumetrico:

eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh. max = 0,70).

#### Art. 86 - USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Nel caso di impianti esterni di notevoli dimensioni, deve essere messa a dimora un'adeguata barriera vegetazionale arborea od arbustiva.

#### Art. 87 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici all'interno dei quali si insedino le attività di cui all'Allegato I del D.P.R. 01 Agosto 2011 n. 151, deve essere presentata al Comando dei Vigili del Fuoco l'istanza di cui al comma 2 dell'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139, corredata dalla documentazione prevista dal decreto, e, quando previsto, rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi.

### **TITOLO III° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### Art. 88 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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.

Il Sindaco e/o Responsabile del servizio comunale competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### Art. 89 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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.

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.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### Art. 90 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei 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.

Nel caso di movimenti di terra sufficientemente ampi che prevedano l'asporto di terreno vegetale, deve essere data comunicazione al Responsabile del servizio comunale competente delle modalità di stoccaggio, dell'utilizzo successivo a lavori ultimati.

E' facoltà del Sindaco e/o Responsabile del servizio comunale competente, nel caso di non riutilizzo del cotico asportato, di richiedere tale terreno a titolo gratuito per bonificare aree degradate presenti nel territorio comunale.

Per la gestione delle terre e rocce da scavo si fa in ogni caso riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

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

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

#### **Art. 91 - INDICI DI FABBRICAZIONE**

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

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale s'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 etc...

In caso di presenza di indici riferiti sia alla densità edilizia fondiaria che a quella territoriale si deve fare riferimento all'indice che risulta essere più restrittivo.

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. 92 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 94.

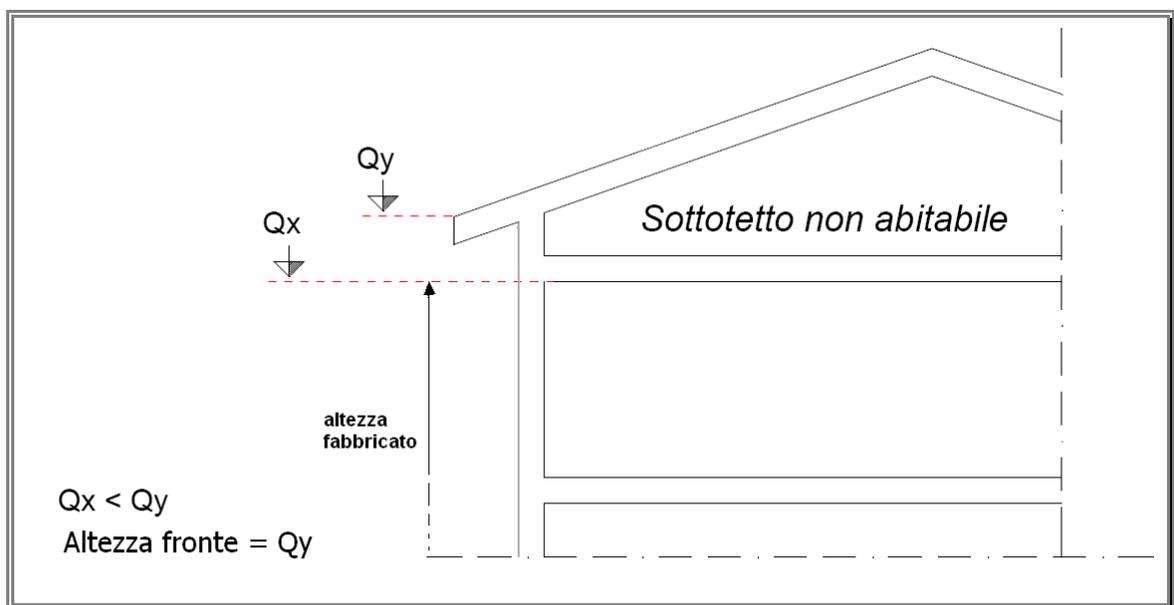
Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

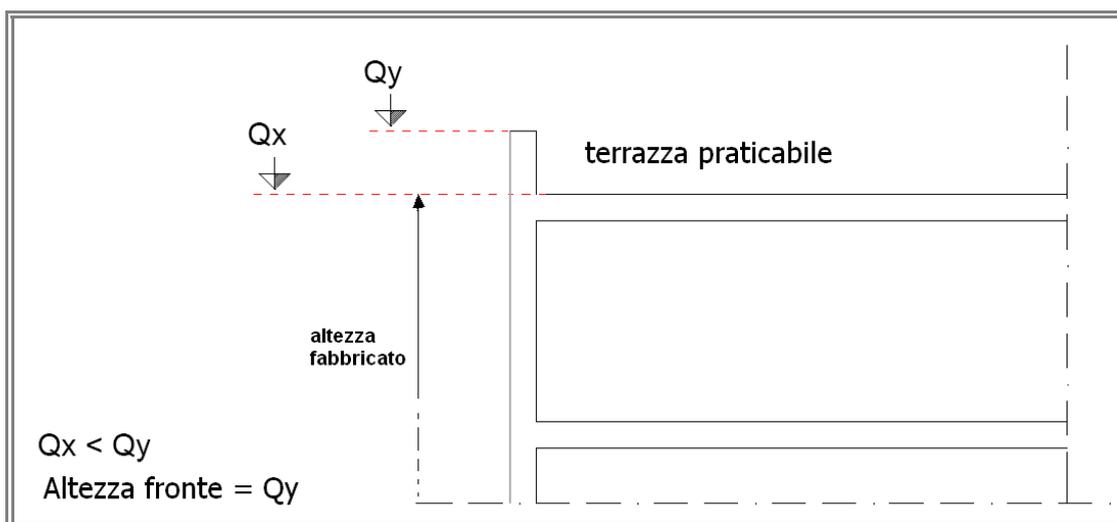
La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

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

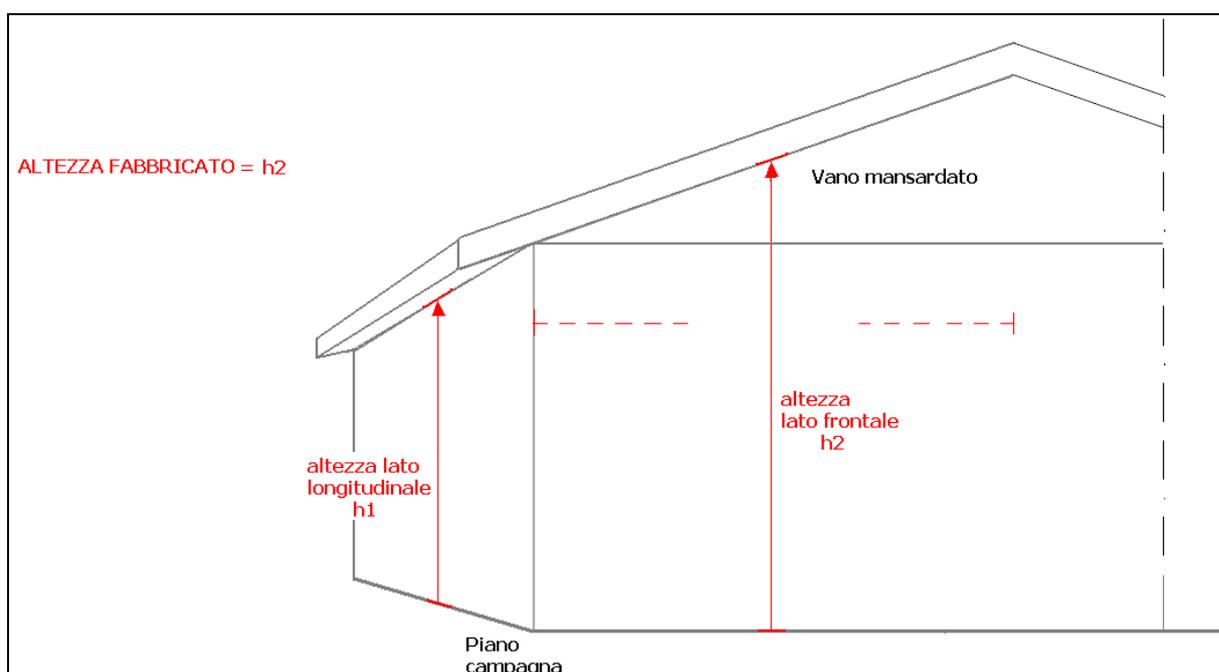
## Art. 93 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- a) Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) Superficie coperta: per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggioni sporgenti, gronde, pensiline e scale esterne aperte purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1.20;
- c) Superficie utile lorda: per superficie utile lorda di un edificio s'intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra ed interrati o seminterrati dell'edificio compresi i balconi, le logge, le tettoie e i porticati;
- d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto f), aumentata della eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media nel caso in cui la facciata sia conclusa a timpano, o comunque con linea diversa dall'orizzontale;





- e) Pendenza dei tetti: non potrà superare il 35% nelle nuove edificazioni o sopraelevazioni;
- f) Altezze dei fabbricati: Si definisce “altezza di fabbricato” l’altezza misurata dalla quota del piano di campagna naturale fino alla quota di gronda, misurata nell’intersezione tra muro perimetrale e intradosso della falda del tetto o elemento di copertura. In presenza di vani mansardati o con copertura inclinata, l’altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.



Come piano di campagna si intende quello a sistemazione avvenuta: non sono consentite modifiche artificiali e ingiustificate dei luoghi in rapporto con il contorno ambientale ed edificato, ed in ogni caso la variazione della quota del terreno a sistemazione avvenuta non può essere superiore a cm. 100 rispetto ai valori preesistenti.

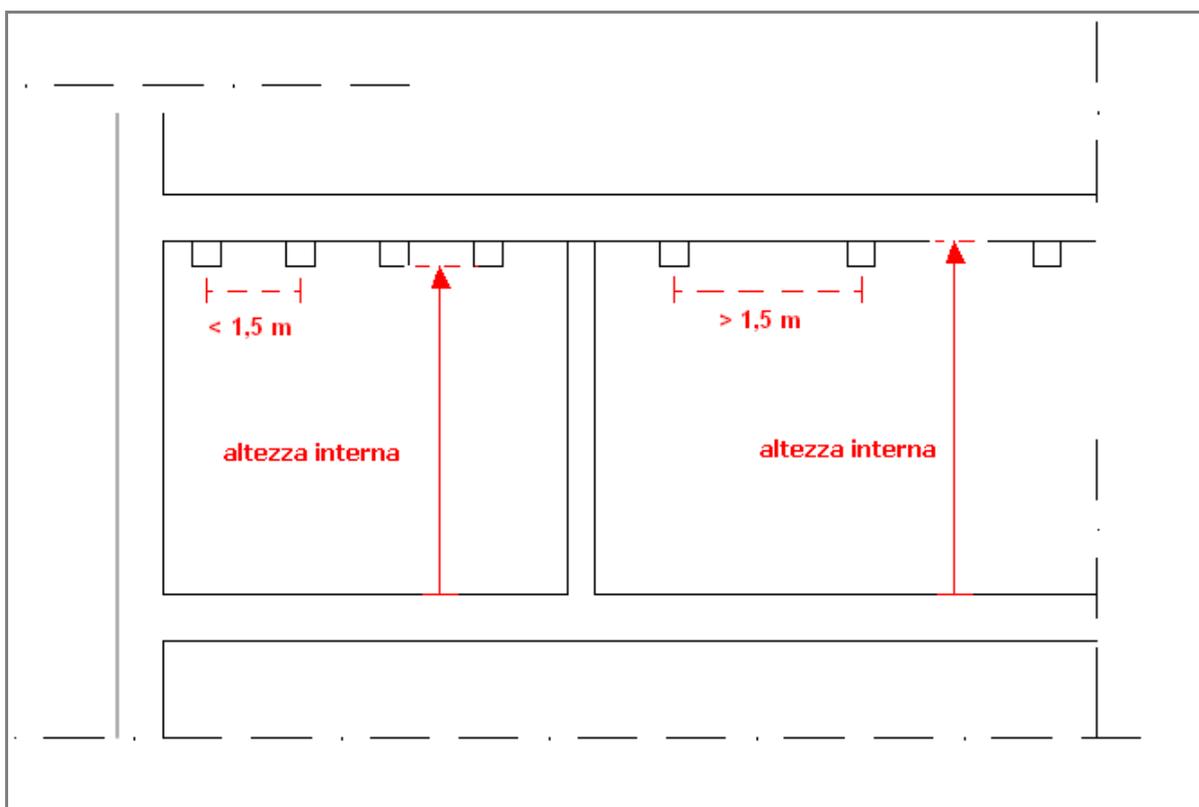
Oltre l'altezza massima prescritta, nei fabbricati a copertura piana sono consentite sopraelevazioni per torrette di scale ed ascensori, sempreché risultino adeguatamente arretrate e dissimulate.

Per la determinazione del volume urbanistico, l'altezza da utilizzare nel calcolo ("altezza urbanistica") si misura dalla quota del piano di campagna naturale, orizzontale od inclinato, fino alla quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile. Nel caso in cui l'ultimo piano praticabile corrisponda ad una terrazza, deve essere computato nel calcolo dell'altezza l'intero spessore del solaio e della pavimentazione (vedi figure precedenti). Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

I locali sottotetto non vanno considerati ai fini della determinazione dell'altezza, sempreché abbiano altezza non superiore a cm. 60 in tutte le pareti corrispondenti ai muri perimetrali e non siano soffittati ad altezza media superiore a ml. 2,50 dal pavimento.

In caso di sottotetti, sopraelevazioni parziali, ecc., eccedenti i limiti di cui ai commi precedenti, l'altezza dell'edificio viene misurata come specificato nel 1° comma.

f bis) Altezza interna: é l'altezza dei locali interni misurata dal pavimento al soffitto o controsoffitto; nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza è misurata dal pavimento fino all'assito/tavolato, quando l'interasse dei travi è maggiore o uguale a ml 1,5; in caso contrario viene misurata fino all'intradosso del trave.



g) Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc...)

Il volume del fabbricato risulta dal prodotto della superficie, misurata entro il filo esterno delle pareti perimetrali, per l'altezza dell'edificio, misurata dalla quota del terreno fino all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile (o fino al punto medio dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile, nel caso che il soffitto medesimo non sia orizzontale). Nel caso di travatura a vista, l'intradosso del soffitto corrisponde all'assito/tavolato.

Nel caso in cui il fabbricato presenti una geometria "complessa", dovuta a variazioni delle altezze lungo le varie facciate, a variazioni della superficie perimetrale del fabbricato nei vari piani, etc..., il volume del fabbricato va calcolato sulla base di una scomposizione del solido in blocchi, assumendo quali altezze dei vari blocchi quelle medie (o medie ponderali in casi particolari) misurate sempre col metodo di cui al comma precedente.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici, comprese le eventuali rientranze coperte dell'edificio di profondità superiore a ml. 3.00 ed essendo chiuse almeno su tre lati.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, che presenti le caratteristiche di cui al punto f) (altezza non superiore a cm. 60 in tutte le pareti corrispondenti ai muri perimetrali e altezza media non superiore a ml. 2,50 dal pavimento), i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti e chiusi, i locali di sgombero e simili.

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

h) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi della residenza non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

i) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

Nel caso di edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. vedasi la definizione di "ciglio stradale" e "le norme per le distanze" previste dall'art. 2 e art. 4 del D.M. 1.4.1968 n°1404.

l) Costruzioni interrato: la normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura; devono comunque essere rispettate le condizioni previste dall'art. 35 del Regolamento Edilizio.

Le destinazioni d'uso debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

E' vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione.

m) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere inferiori alle minime previste dalle norme per le singole zone a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2.4.1968 n° 1444.

n) Distanza tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i poggiali sporgenti, le pensiline, le gronde e le scale esterne aperte

purchè aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo.

Per maggiori altezze è richiesto il consenso con atto formale, da trasciversi nei Registri Immobiliari, del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 10.00 o a quelle minime di zona.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3.00.

- o) Destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie (commerciale, direzionale, ecc.) e servizi.

- p) Vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopraddette.

- q) Lavori di ampliamento: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

- r) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

## Art. 94 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

### A) CENTRO ABITATO

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

Aggregato di case, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato.

I nuclei abitati sono così individuati:

- a) Capoluogo: Accademia - Pantina - Poiano - Brusà - Palazzina - Coa - Gasparina - Fredda - Siberie - Pirlar - Palazzo - Rezzola - Terruia - Mirabella - Stazione Ferroviaria (Nucleo Speciale) - Casazze - Zerbare - Sarcè - Campagnola - Madonna di Monte (Nucleo Speciale) - Cappello-Ganfardine.
- b) Frazione di Custoza: Cavalchina - Bagolina - Balconi Rossi - Gorgo - Montegodi - Valbusa - Cantina Sociale (Nucleo Speciale) - Staffalo.
- c) Frazione di Caselle: Paradiso - Ceolara - Palazzina - Palazzine.

Il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto:

- 1) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc...), anche se costituita da un solo edificio, purchè il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 2) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole convitto;
- 3) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc...) purché negli stessi o nell'eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo abitino almeno due famiglie.

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 95 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le norme del presente Regolamento Edilizio si applicano ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore ed ai procedimenti edilizi in corso per i quali non è stato ancora comunicato formalmente l'esito tecnico istruttorio.

#### **Art. 96 - NORME ABROGATE**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare in materia edilizia emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 97 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona, ai sensi dell'art. 80 della legge Regionale 61/85.

#### **Art. 98 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione nazionale, regionale, provinciale e comunale vigente.

Non è ammessa l'oblazione in breve.