

COMUNE DI COSTABISSARA  
Provincia di Vicenza

anno  
2013

R.E.



**Regolamento Edilizio Comunale**  
(art. 4 D.P.R. 380/2001)

Approvazione con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

R.E.

**Regolamento Edilizio Comunale**

IL SINDACO  
Maria Cristina Franco

AREA TECNICA  
Marina Listrani, responsabile area tecnica  
Tatiana Trevisan

IL SEGRETARIO  
Francesco Tornambè

Progettista  
Fernando Lucato, urbanista



## **PARTE PRIMA**

### **TITOLO I**

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

##### **ARTICOLO 1 - CONTENUTO LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento disciplina le attività che comportano la trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale, stabilisce le caratteristiche dei fabbricati ed il loro uso. E' vincolante per quanto non contrasti con norme statali o regionali che si considerano prevalenti e o integrative al presente Regolamento

##### **ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI**

Sulla disciplina delle attività di cui ai successivi articoli si richiamano, oltre alle norme del presente regolamento, le leggi statali o regionali ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- edilizia;
- protezione delle bellezze naturali e tutela del patrimonio artistico e storico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e torbiere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque e della atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali ecc.

Tuttavia l'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari del Titolo Abilitativo, i progettisti, i direttori dei lavori e gli assuntori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza del presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle rispettive competenze professionali ed essere iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

L'Amministrazione Comunale può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, verso coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti o dal progetto approvato.

La segnalazione all'ordine professionale è obbligatoria nel caso in cui il Direttore dei Lavori abbia ommesso di comunicare all'Amministrazione Comunale l'esecuzione di opere senza titolo abilitativo, rinunciando contemporaneamente all'incarico.

##### **ARTICOLO 3 - ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.

## TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### **Capitolo I - Interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività**

#### **ARTICOLO 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è prescritto per eseguire le opere elencate nell'art. 10 e 22 del D.P.R. 380/01 e nelle norme regionali vigenti.

Sono assoggettati a permesso di costruire anche gli interventi oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le opere e gli interventi di competenza di soggetti pubblici o di concessionari di servizi pubblici non disciplinati dall'articolo 7 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti alle disposizioni che disciplinano l'attività edilizia dei privati, ivi compresi i relativi titoli edilizi, ove prescritti.

#### **ARTICOLO 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' o SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)**

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le opere elencate nell'art. 22 del D.P.R. 380/01 e nelle norme regionali vigenti.

Inoltre tutti gli interventi che non costituiscono attività edilizia libera, ancorché subordinata a comunicazione preventiva, e che le norme statali e/o regionali non assoggettano a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio di Attività, possono essere realizzati previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia).

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 si applicano le disposizioni di cui al comma 6 art. 22 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.

#### **ARTICOLO 6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Costituiscono attività edilizia libera e non sono, quindi, subordinati ad alcun titolo abilitativo, gli interventi di cui all'articolo 6 comma 1 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

I seguenti ulteriori interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) le tende da sole e le opere di arredo esterno (così come definite all'art. 65 del presente R.E.), realizzate in proprietà privata, ad esclusione delle zone A ed equiparabili, delle aree interessate dallo schema direttore per l'area centrale e degli edifici prospicienti la SP 46 nel tratto tra la rotatoria di via Monte Grappa e il Botteghino;
- b) l'installazione di insegne e tabelle, previa acquisizione di Autorizzazione Amministrativa

Previa comunicazione di inizio lavori e con le modalità stabilite dall'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi di cui all'articolo 6 comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la personale responsabilità del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **ARTICOLO 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Le opere da eseguire da parte del Comune sono sottoposte all'approvazione dell'organo Comunale a tal funzione deputato (Consiglio o Giunta Comunale), assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 55 del Decreto del Presidente della Repubblica 05 ottobre 2010, n. 207, sentito il parere della Commissione Edilizia, del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS e degli altri Enti di competenza se richiesti.

**Capitolo II - Definizione degli interventi****ARTICOLO 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere indicate dall'art. 3, 1° comma lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dalle norme regionali vigenti.

**ARTICOLO 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche come definite dall'art. 3, 1° comma lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e alle norme regionali vigenti.

Qualora sia prevista la sostituzione di parti strutturali dell'edificio in misura superiore al 50% di una singola tipologia di struttura (murature portanti, solai, copertura, ecc.) ovvero qualora venga prevista una significativa modifica della forometria esistente l'intervento va qualificato come ristrutturazione.

**ARTICOLO 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le opere e le modifiche come definite dall'art. 3, 1° comma lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dall'art. 29 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42. e alle norme regionali vigenti.

**ARTICOLO 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia le opere e le modifiche come definite dall'art. 3, 1° comma lettera d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e alle norme regionali vigenti.

**ARTICOLO 12 - NUOVA COSTRUZIONE**

Costituiscono interventi di nuova costruzione le opere e le modifiche come definite dall'art. 3, 1° comma lettera e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e alle norme regionali vigenti.

**ARTICOLO 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le opere e le modifiche come definite dall'art. 3, 1° comma lettera f) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e alle norme regionali vigenti.

### **Capitolo III – Destinazioni d'uso**

#### **ARTICOLO 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI**

La destinazione d'uso indica le funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

Per quanto riguarda i fabbricati, la destinazione viene definita in sede di rilascio del titolo abilitativo. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.01.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti fondamentali categorie: residenza, attività produttive artigianali o industriali, attività agricole, attività commerciali-direzionali, attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.).

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare alla principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI**

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

In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione, qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.

Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 19 *del D.P.R. 380/01 e s.m.i.* .

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi a ciò finalizzati e necessari, è soggetto a permesso di costruire o D.I.A. ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di autorizzare in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale ai sensi dell'art. 92 lettera a) L.R. 61/1985 e dell'art 32 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, con esclusione degli edifici autorizzati ai sensi della L.R. 24/1985.

La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

#### **ARTICOLO 16 - DESTINAZIONI DI ZONA**

Le destinazioni d'uso per le singole Z.T.O. sono quelle previste dalle N.T.O.

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 e dal vigente P.R.C. e gli interventi che interessano necessariamente anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

## TITOLO III - PROCEDIMENTI

### Capitolo I - Domanda e rilascio del permesso di costruire

#### **ARTICOLO 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO**

Le domande di permesso di costruire per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

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

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

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo.
4. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
5. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, il quale ha il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
6. il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria, tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
7. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, ai sensi dell'art. 1577 c.c.;
8. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n.11/2011;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario, il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore dei minori e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.C. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

#### **ARTICOLO 18 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO**

Le domande per ottenere il rilascio del permesso di costruire vanno indirizzate all'Amministrazione Comunale compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge e devono contenere:

- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- c) indicazione del progettista, suo domicilio e codice fiscale;
- d) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- e) indicazione del Direttore e Assuntore dei Lavori e relativi codici fiscali se già individuati; eventuale elezione di domicilio, in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;

- f) elenco degli allegati;
- g) data e sottoscrizione del richiedente.

Alla domanda devono essere allegati:

- a) attestazione contenente il titolo di legittimazione;
- b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 18. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti precedentemente depositati in Comune;
- c) le eventuali autorizzazioni, visti, nullaosta rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ufficio Regionale per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.);
- d) eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti. In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta in firma autentica dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire;
- e) una relazione a firma autentica del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie;
- f) da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

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.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'impresa sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati all'Amministrazione Comunale dagli interessati subentranti i quali dovranno comunicare il proprio domicilio.

I permessi di costruire rilasciati su territori soggetti a lottizzazione dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso medesimo.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 16 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto trasferito il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto.

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

#### **ARTICOLO 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I progetti devono essere datati e depositati almeno in duplice copia eliografica o simile, piegata nelle dimensioni UNI, in formato minimo A2, in scala non inferiore a quella di seguito indicata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2.000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento ed ogni altro elemento significativo (strade, corsi d'acqua);
- b) una planimetria aerofotogrammetrica;
- c) una relazione descrittiva dell'intervento con l'indicazione di eventuali servitù e vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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



**A) PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI**

- a** relazione sommaria dell'intervento;
- b** planimetria, in scala 1:500, rilevata sul posto topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c** planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, aree a verde con le relative alberature prospicienti pubbliche vie ed alla recinzione;
- d** tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della 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 (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f** tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione anche dei volumi tecnici;
- g** almeno due sezioni verticali quotate (trasversale e longitudinale), in scala 1:100; ogni ulteriore sezione utile alla comprensione del progetto;
- h** almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i** planimetria del fabbricato, in scala 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j** i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione nonché alla superficie dei locali ed alle relative superfici finestrate ed apribili;
- k** documentazione fotografica con indicazione dei cono visuali;
- l** prospetto delle recinzioni.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione agli elaborati di cui ai commi d,e,f,g,i, possono essere rappresentati in scala 1:200.

**B) PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE**

- a** relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale, la definitiva sistemazione e la sovrapposizione di piante, prospetti e sezioni.  
Nei casi più semplici è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici.  
Devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e da sostituire (verde);
- b** qualora l'intervento riguardi edifici soggetti al vincolo di cui alla L. n.1497 del 1939, è richiesta altresì una relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio in oggetto e le planimetrie dei catasti storici;
- c** documentazione predisposta conformemente a quanto prescritto all'art. 4.7 delle N.T.A.

**C) PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI**

Devono essere presentati autonomi elaborati costituiti da:

- a** planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessari per il tracciamento e all'eventuale fabbricato principale;
- b** sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50 e particolari in scala 1:20;
- c** sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d** l'indicazione dei materiali impiegati.

**D) PER LA DEMOLIZIONE DI EDIFICI**

- a** piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato;
- b** adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

- E) PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE
- a planimetria quotata, in scala 1:500;
  - b prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
  - c indicazione dei materiali e di colori.
- F) PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, COSTRUZIONE DI PONTI, ACCESSI, STRADE E MANUFATTI STRADALI
- a planimetria in scala 1:500, quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni e profili stradali e delle opere idrauliche, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature e dei manufatti da costruire;
  - b piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- G) PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO
- a piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - b almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.
- H) PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI E PROVVISORI
- a planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
  - b prospetti illustrativi, anche prestampati degli elementi.
- I) PER LE MOSTRE E I DEPOSITI A CIELO LIBERO
- a planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- L) PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI
- a per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o verde, nonché lo stato finale.  
Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
- M) PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI
- a per l'installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione all'Amministrazione Comunale allegando i seguenti elaborati:
    1. Planimetria in scala 1:2.000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.
    2. Una serie in scala 1:2.000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitanti esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
    3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
    4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.
- N) PER I PIANI ATTUATIVI
- a - per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e firmati da un tecnico laureato, con le modalità indicate agli artt. 47-48-49 del presente Regolamento.

## **ARTICOLO 20 - DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le modalità per il rilascio del permesso di costruire sono stabilite dall'art. 20 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. La decisione dell'Amministrazione Comunale sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o di sospensione.

Quando accoglie la domanda nonostante l'eventuale parere contrario degli Organi Consultivi è tenuta a darne adeguata motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciato solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica e sulla base di una nuova specifica richiesta che contenga elaborati progettuali esecutivi completi delle opere da realizzarsi. Qualora lo strumento attuativo già contenga disegni esecutivi completi delle opere di urbanizzazione ivi previste, è consentito il riferimento alle tavole già in possesso del Comune.

Nel provvedimento amministrativo possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Il permesso di costruire per la costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, ecc., la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto mentre non comporta alcuna autorizzazione per le recinzioni, per la costruzione o la modifica delle quali dovrà essere presentata apposita, separata domanda.

Il permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione Comunale al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i. in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire, e pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico secondo le procedure di legge.

#### **ARTICOLO 21 - VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento amministrativo. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto, comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso. Dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori, essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

Il trasferimento della proprietà a soggetti privi dei requisiti essenziali richiesti dalla vigente legislazione per il rilascio del permesso di costruire, comporta l'automatica decadenza dello stesso qualora i lavori non risultassero ancora ultimati.

#### **ARTICOLO 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE**

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine stabilito dall'Amministrazione Comunale, nei termini e con le modalità stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e dal "Regolamento per l'attuazione del diritto di informazione e per l'accesso agli atti amministrativi" approvato con D.C.C. n. 146 del 20/10/1994 e s.m.i.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta all'Amministrazione Comunale, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto.

In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità del permesso di costruire in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono rilasciati previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone o notizie da considerare riservate.

In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

## **Capitolo II - Onerosità del permesso di costruire**

### **ARTICOLO 23 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nel permesso di costruire, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzabili per altro permesso di costruire, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora, in relazione al tipo di intervento, non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare, uno specifico criterio per la qualificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zona F si applicherà il parametro delle zone C).

### **ARTICOLO 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del titolare del permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del titolare del permesso di costruire degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

### **ARTICOLO 25 - RIDUZIONI OD ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il concessionario, a scempe totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali.

### **ARTICOLO 26 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato in base alle leggi regionali e statali vigenti e alla relativa deliberazione di Consiglio Comunale.

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

### **ARTICOLO 27 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Nel caso di cambio di destinazione d'uso del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione secondo leggi e deliberazioni vigenti in materia.

**Capitolo III - Efficacia e annullamento del permesso di costruire**

**ARTICOLO 28 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

I termini di efficacia del permesso di costruire sono stabiliti dall'art. 78 della L.R. 61/85 e dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

**ARTICOLO 29 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE**

L'annullamento del Permesso di Costruire è disciplinato dall'art. 98 della L.R. 61/85 e dall'art. 39 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

## TITOLLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

### Capitolo I - Inizio dei lavori

#### **ARTICOLO 30 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1) Comunicare all'Amministrazione Comunale i dati anagrafici e professionali e relativi codici fiscali del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto e dichiarazione di accettazione degli incarichi ricevuti sottoscritta dagli interessati;
- 2) Comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3) Predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibilmente dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni minime di cm. 50 x 70 e con indicati:
  - a) la natura dell'intervento;
  - b) il nome del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori;
  - c) il titolare della concessione e degli estremi della stessa;
- 4) Depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
  - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal progettista;
  - b) copia della denuncia per le opere in conglomerato cementizio armato e della richiesta di nullaosta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
  - c) progetto esecutivo degli impianti tecnici se dovuti;
  - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, l'Amministrazione Comunale può ordinare la sospensione dei lavori ed applicare comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

#### **ARTICOLO 31 - DIRETTORE DEI LAVORI**

Il Direttore dei Lavori è richiesto per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o che possano interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di permesso di costruire, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il Direttore dei Lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **ARTICOLO 32 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei lati prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito.

In ogni caso sulle aree aperte al pubblico transito non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

### **ARTICOLO 33 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta all'Amministrazione Comunale l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale effettua, se possibile, il sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il titolare del permesso di costruire è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della conformità al progetto approvato.

### **ARTICOLO 34 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata.

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

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal titolare del permesso di costruire a sensi dell'art. 32 comma 2 oppure in subordine, quella di notifica del permesso di costruire, e come data di ultimazione quella certificata dal D.L. o risultante dall'accertamento promosso dall'Amministrazione Comunale.

### **ARTICOLO 35 - ESECUZIONE DELLE OPERE**

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

Ogni variante deve essere preventivamente assentita, ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 e nell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., che vanno documentate successivamente, contestualmente alla richiesta per conseguire il certificato di abitabilità/agibilità. Si precisa che la sagoma dell'edificio è determinata dalle dimensioni spaziali dell'involucro esterno, che determinano il volume urbanistico dell'edificio, e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza non superiore al 2% nei limiti stabiliti dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche e presentare esauriente relazione all'Amministrazione Comunale in particolare sulle cause del crollo.

L'Amministrazione Comunale, sentita la C.E.C. e qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

### **ARTICOLO 36 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO**

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il titolare del Permesso di Costruire deve munirsi dell'apposita autorizzazione comunale all'occupazione temporanea di suolo pubblico.

La domanda deve contenere l'esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa in rapporto all'entità dei lavori da eseguire.

L'autorizzazione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e, in caso di manomissione del suolo pubblico, dal versamento di un'idonea cauzione per la rimessa in pristino.

## **Capitolo II - Controlli e provvedimenti repressivi**

### **ARTICOLO 37 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

L'Amministrazione Comunale esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici, secondo le disposizioni del D.P.R. 380/01, mediante funzionari appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non potrà sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Nel caso che i funzionari incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere all'Amministrazione Comunale e alla Autorità Giudiziaria. L'Amministrazione Comunale potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.

Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari i titoli abilitativi ed i relativi allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali nei termini di legge.

### **ARTICOLO 38 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI**

L'Amministrazione Comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del Direttore dei Lavori;
- 2) Esecuzione dei lavori privi di titolo abilitativo o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza dello stesso;
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel titolo abilitativo;
- 4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nullaosta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
- 5) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Entro 60 gg. dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (Committente, Direttore e Assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, l'Amministrazione Comunale adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari, nonché del numero di queste ultime e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Nel caso di inosservanza dell'ordine, l'Amministrazione Comunale può apporre i sigilli al cantiere.

Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore dei Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 gg. e fino all'adempimento delle attività prescritte.

### **ARTICOLO 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE**

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere in assenza o in difformità anche parziale dal provvedimento autorizzativo, l'Amministrazione Comunale applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa-

Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.

Il provvedimento di sanatoria può essere anche parziale: in tal caso. Saranno assunti i relativi provvedimenti sanzionatori.

I provvedimenti sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedure civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o dal messo notificatore competente.



### **Capitolo III - Agibilità**

#### **ARTICOLO 40 - DOMANDA DI AGIBILITA' E DOCUMENTI A CORREDO**

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

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto 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 certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77,00 a Euro 464,00.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

#### **ARTICOLO 41 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 42 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Nel caso in cui siano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati, l'Amministrazione Comunale, di propria iniziativa e sentito il responsabile di settore dell' U.L.S.S., o di altra autorità sanitaria, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n. 640/54, può dichiarare inagibile un fabbricato o una parte di esso e ordinare lo sgombero a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di agibilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione all'Amministrazione Comunale, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di dichiarare l'inagibilità dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/34.

## TITOL V - COMMISSIONE EDILIZIA

### Capitolo I - Composizione ed attribuzioni

#### **ARTICOLO 43 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE**

La Commissione Edilizia Comunale Integrata è composta da 6 membri (1 di diritto e 5 eletti dal Consiglio Comunale:

- 1 membro di diritto;
- 3 esperti in materia ambientale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 63 del 31/10/'94 e dell'art. 11 della L.R.V. n. 10 del 26/05/2011
- 1 esperto in materia idrogeologica ai sensi della L.R.V. 27.06.'97 n° 25;
- 1 esperto in materia agronomica

E' membro di diritto: - il Responsabile dell'Area Tecnica o altro tecnico dell'ufficio tecnico suo delegato, che funge da Presidente.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra tecnici esperti in materia edilizia o urbanistica, idrogeologica e agronomica-ambientale, e di essi almeno tre devono essere laureati in possesso di qualificata, pluriennale e documentata esperienza nella materia di tutela del paesaggio. Gli esperti possono essere individuati all'interno di terne indicate, su richiesta, dagli Ordini professionali - che proporranno nominativi con almeno 5 anni di iscrizione - e ad altri organismi che l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno consultare.

Deve essere garantita la presenza di almeno due rappresentanti della minoranza, fatta eccezione per gli esperti in materia ambientale e idrogeologica.

Durano in carica 5 anni e sono eventualmente rieleggibili per un solo mandato successivo. Esercitano comunque le loro funzioni nei termini e con gli effetti di cui alla L. 444/94.

Non possono far parte della Commissione Edilizia Integrata membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia Integrata è presieduta dal Responsabile dell'area tecnica, o da un suo delegato. Esercita le funzioni di Segretario un dipendente dell'UT.T. nominato per le vie brevi dal Presidente della Commissione Edilizia Integrata che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta o altro funzionario appositamente nominato dall'Amministrazione Comunale.

I pareri della C.E. Integrata sono obbligatori ma non vincolanti per l'Amministrazione Comunale, la quale, ove ritenesse di non doverli seguire, dovrà dare congrua motivazione del proprio provvedimento che sarà trasmesso alla Commissione Edilizia Integrata nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della C.E. Integrata che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione, la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale.

#### **ARTICOLO 44 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni. Il Presidente può inoltre disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di metà dei componenti, compreso il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la Commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. Tuttavia potrà essere ascoltato per le illustrazioni dell'argomento. L'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

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

In casi di particolare importanza la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare il quale potrà farsi assistere dal proprio tecnico progettista.

Analogamente la Commissione può decidere opportuni sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari per una più approfondita valutazione delle opere sulle quali è chiesto il suo parere.

In ogni caso non potrà rinviare per più di una volta la propria decisione sul progetto.

Il Presidente può incaricare, se lo ritiene utile, uno dei membri della Commissione quale relatore su particolari progetti.

#### **ARTICOLO 45 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

Il parere della Commissione Edilizia Integrata sui progetti e provvedimenti sottoposti all'esame, presuppone la presenza agli atti del parere dell'Ufficio Tecnico sulla conformità con quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio, dal vigente P.R.G., e dagli eventuali piani urbanistici attuativi, nonché con tutte le disposizioni legislative ed i regolamenti emanati dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia in materia edilizia, urbanistica e pianificazione territoriale, e concerne i seguenti aspetti:

- compatibilità degli interventi con i vincoli presenti sulle aree interessate dall'intervento;
- la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

Tutte le sedute della commissione edilizia vengono verbalizzate. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto verbalizzato.

Il parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatorio per procedimenti che interessano interventi in aree sottoposte a vincolo ambientale e idrogeologico.

Il parere della Commissione Edilizia va inoltre acquisito in tutti i casi in cui specifiche disposizioni lo rendano obbligatorio e nei seguenti:

- 1) per l'annullamento d'ufficio dei permessi di costruire;
- 2) per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli artt. 92 e 93 della L.L. 61/85, e degli artt. 27-28 del D.P.R. 380/01 e s.m.i e per gli interventi di cui alla L.R. 63/94;
- 3) per gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 7 delle NTO del PI;
- 4) per le opere pubbliche di competenza comunale.

## **PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **TITOL O I - DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **ARTICOLO 46 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

La disciplina urbanistica del P.R.C. è stabilita dagli elaborati cartografici e normativi del Piano stesso nel rispetto della vigente legislazione. Per quanto non diversamente stabilito si applicano le disposizioni del presente Regolamento.

#### **ARTICOLO 47 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

La domanda di approvazione di un piano di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo secondo la casistica di cui al precedente art. 17;
- 2) gli elaborati tecnici esecutivi, elencati al successivo art. 48, atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, nonché della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n. 3 copie;
- 3) copia dei nulla-osta delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a verificare la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto;
- 4) le autorizzazioni e certificazioni, il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'Amministrazione Comunale (nulla-osta dell'Amministrazione Provinciale, autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, della Soprintendenza ai beni archeologici, ecc;)

L'Amministrazione Comunale potrà valutare se rinviare a successiva integrazione la presentazione della documentazione indicata ai precedenti punti 3 e 4.

#### **ARTICOLO 48 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono:

- 1) Documentazione dello stato di diritto
  - 1.1 Estratto della disciplina urbanistica comunale. L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PI. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.
  - 1.2 Copia della mappa e certificato catastale rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, con gli elementi atti a identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento, le caratteristiche di superficie e di estimo.

- 1.3 Indicazione dei vincoli e delle servitù. Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;
- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
  - vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale.
- 2) Documentazione sullo stato di fatto
- 2.1 Rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500. Il piano quotato dovrà comprendere il rilievo delle quote delle proprietà confinanti.
- 2.2 Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, contenente l'individuazione di:
- manufatti esistenti;
  - il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose;
  - il sistema idrografico di superficie;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3;
  - viabilità toponomastica.
- 2.3 Documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.
- 3) Documentazione di progetto
- 3.1 Planimetria nella scala di cui all'elaborato 2.1 precedente contenente tutti gli elementi progettuali:
- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli;
  - definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
  - delimitazione degli spazi di verde con indicazioni delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
  - ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
  - indicazione delle eventuali utilizzazioni in sotterraneo e dei servizi centralizzati;
  - determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.
  - Lo schema o il progetto esecutivo dei sottoservizi di fognatura, acquedotto ecc..., corredato delle relazioni di analisi delle opere esistenti e di progetto, necessarie a valutare la fattibilità dell'intervento
- 3.2 Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.
- 3.3 Progetto degli impianti tecnici relativi alla urbanizzazione primaria, in scala 1:500 e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.
- 3.4 Progetto dell'impianto di illuminazione pubblica corredato di studio illuminotecnico, in scala 1:500, contenente l'indicazione dei punti luce e l'ubicazione delle cabine di trasformazione.
- 3.5 Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto. Dovrà indicare:
- a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area di intervento;
  - b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale;
  - c) superficie coperta e/o volume realizzabili su ciascun lotto e in tutta l'area di intervento;
  - d) abitanti o addetti teorici insediabili;

- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso;
  - f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati;
  - g) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.
- 3.6 Relazione illustrativa Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.  
Alla relazione deve essere allegato un computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica, eventualmente previste, tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di delle opere da eseguire.
- 3.7 Norme di attuazione Dovranno essere normate:
- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
  - b) le tipologie edilizie, gli indici ed i rispetti da osservare;
  - c) le destinazioni d'uso consentite;
  - d) le eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo, per le colorazioni consentite, per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.
- 3.8 Proposta di convenzione. La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente l'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 63 L.R. 61/85.

#### **ARTICOLO 49 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Gli elaborati tecnici del piano di recupero di iniziativa privata debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto e il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono:

- 1 - Documentazioni sullo stato di diritto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del precedente art. 56.-
- 2 - Documentazione dello stato di fatto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2, 2.3 del precedente art. 56.

Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:

- l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con l'indicazione della destinazione d'uso;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- gli elementi di arredo degli spazi scoperti.
- Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:
- schema di rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:
  - a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni;
  - b) destinazioni d'uso dei locali;
  - c) forma di godimento degli attuali occupanti;
  - d) struttura e tipo di proprietà;
  - e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute;
  - f) stato di conservazione;
  - g) documentazione fotografica di particolari di interesse architettonico;
- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;
- rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.

Nel caso di area ricadente in zona sismica, o di piano di recupero relativo ad un abitato da consolidare, dovrà essere allegata anche la relazione geologica e l'analisi geotecnica, da redigersi in conformità al punto 2.4 del precedente art. 56.

### 3 - Documentazione di progetto.

- 3.1 Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 contenente:
- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
  - delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di delimitazioni degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove assenze da porre a dimora;
  - ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
  - determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.
- 3.2 Prospetti in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposita grafia.
- 3.3 Schema degli impianti tecnici relativi alla urbanizzazione primaria in scala 1:500.
- 3.4 Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, in scala 1:500 contenente l'indicazione dei punti luce o delle eventuali cabine di trasformazione.
- 3.5 Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi. Dovrà indicare:
- a) superficie di intervento;
  - b) superficie di ciascuna unità minima di intervento;
  - c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima e in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione;
  - d) abitanti insediati e teoricamente insediabili;
  - e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire;
  - f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.
- 3.6 Relazione illustrativa.
- Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in esso previste.
- Alla relazione deve essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dai privati.
- Tale previsione di spesa dovrà essere documentata analiticamente sulla base di un computo metrico delle opere da eseguire.
- 3.7 Norme di attuazione.
- Dovranno essere normate:
- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
  - b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
  - c) gli allineamenti planimetrici e altimetrici da osservare;
  - d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
  - e) gli standards di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
  - f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.
- 3.8 Proposta di convenzione integrata di quanto richiamato al punto 3.8 del precedente art. 56.

## TITOLLO II - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

### Capitolo I

#### **ARTICOLO 50 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ALLA DATA DEL 31.12.1998**

Con riferimento alla L.R. 12 del 06.04.1999, si definisce sottotetto “il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza”.

L'utilizzo dei sottotetti negli edifici sottoposti a provvedimento conservativo (restauro o ristrutturazione) è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- a) che le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti e che l'altezza utile minima sia non inferiore a mt. 1,80 e con l'altezza utile media di mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi (corridoio, disimpegno, ripostiglio, bagno);
- b) che eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti (pari o superiori ad 1/16 se in falda) siano attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di lucernari la cui quota di imposta inferiore non sia superiore a mt. 1,50, dal pavimento finito. Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno. Negli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi né modifiche all'altezza di colmo e di gronda.

Gli edifici con tetto a padiglione previsti in ristrutturazione o in sostituzione edilizia e che non abbiano valore storico o ambientale, possono essere ricondotti ad un tetto a due falde, sempre che i due lati maggiori coincidano con i due lati maggiori del tetto a padiglione.

Gli interventi restano subordinati al reperimento degli standard a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 per mc.10 di costruzione, fatto salvo quanto disposto con delibera del Consiglio Comunale per quanto attiene la monetizzazione degli standard nelle specifiche Z.T.O.

#### **ARTICOLO 51 - AGGETTI E SPORTI**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, devono rispettare la seguente disciplina:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,70 dal piano sottostante. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5,00 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di m. 1,20.
2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità se ubicate in centro storico.
4. Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore a m. 3, e devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante privilegiando materiali quali rame, ferro battuto, ottone, pietra ecc...

#### **ARTICOLO 52 - SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne fino al superamento di un livello, dal piano terra al piano primo. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.I.



**ARTICOLO 53 - PORTICI E MARCIAPIEDI**

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70.

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

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

**ARTICOLO 54 - COSTRUZIONI INTERRATE**

Per essere considerate interrate, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 150. Sono vietate la residenza, le destinazioni produttive, commerciali e di servizio, sono consentiti magazzini e locali di servizio all'attività principale sovrastante fatti salvi i requisiti igienico-sanitari.

Le costruzioni interrate, interne o esterne alla sagoma dell'edificio principale, non concorrono al calcolo degli indici di edificabilità solo per la porzione che:

- a) abbia destinazione accessoria o pertinenziale;
- b) non superi con il piano di copertura (piano finito di calpestio o di ricopertura con terreno vegetale o di arredo) – la QUOTA MINIMA di cui all'art. 39 delle NTO.

Qualora il piano di copertura (piano finito di calpestio o di ricopertura con terreno vegetale) dell'interrato emerga più di cm 50 rispetto al terreno della proprietà confinante, la costruzione interrata dovrà essere posta a mt 5,00 da detto confine. Distanze inferiori saranno ammesse con il consenso scritto del confinante.

Nelle nuove edificazioni l'area occupata dalla costruzione interrata (eccedente il perimetro dell'edificio fuori-terra) non potrà superare il 50% della rimanente superficie scoperta del lotto.

L'altezza non potrà essere inferiore a m. 2,20.

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

**ARTICOLO 55 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA**

Sono considerati locali accessori di pertinenza i manufatti quali autorimesse, servizi igienici, ripostigli, locali per contatori del gas, acqua, etc.

**ARTICOLO 56 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: edicole cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

**ARTICOLO 57 - CORTILI**

I cortili sono preordinati alla ventilazione ed alla illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, anche se ricadente su fondi finitimi.

Non è consentita la costruzione di cortili chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, ad eccezione dei cortili delimitati dal muro di cinta.

La superficie dovrà essere non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette

proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggianti non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobligho. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni per le chiostrine o cavedi.

#### **ARTICOLO 58 - CHIOSTRINE / CAVEDI**

Le chiostrine ed i cavedi sono preordinati alla ventilazione ed alla illuminazione di ambienti bagno, scale, ripostigli, cantine e corridoi; gli eventuali bagni prospicienti devono essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata al tetto.

Le chiostrine sono ammesse in edifici fino ad un massimo di 5 piani fuori terra.

La base della chiostrina deve essere facilmente accessibile onde permetterne la pulizia.

La chiostrina deve essere aperta alla base onde consentire il tiraggio naturale

Nella sezione orizzontale della chiostrina si dovrà poter inscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

I cavedi sono ammessi per altezze non eccedenti i tre piani fuori terra, devono avere dimensioni minime di ml. 1.50 x 2.00, condizioni di accessibilità e riscontro d'aria alla base come per le chiostrine.

#### **ARTICOLO 59 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO**

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata.

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

#### **ARTICOLO 60 - RECINZIONI**

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, e se non diversamente previsto dal PI, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate o in muratura di altezza fuori terra non superiore a m 1,50.

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo, a mt 1,50, La parte cieca non deve superare m 0,50.

In particolari contesti ambientali ed a fronte di motivate valutazioni del progettista possono ammesse murature cieche di recinzione anche di altezza maggiore.

Per le siepi si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, l'altezza massima può essere di ml 3,00 purché a rete metallica grigliata affiancata a siepi sempreverdi ed alberature.

Nelle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, e comunque l'altezza non deve essere superiore a m 1,50.

In ogni caso le recinzioni non devono causare impedimento alla visibilità della strada per gli utenti della stessa.

Nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate con curve di raggio minimo mt. 3.00 o con smusso di mt. 3.00 x 3.00

Per particolari motivi di carattere tecnico-funzionale e/o ambientale l'Amministrazione Comunale può autorizzare materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata e oggetto di manutenzione a cura del proprietario frontista. L'Amministrazione Comunale può esercitare i poteri sostitutivi.

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

**ARTICOLO 61 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico od archeologico deve essere immediatamente denunciato all'Amministrazione Comunale o alla Soprintendenza alle antichità. Nel contempo eventuali lavori in corso devono essere sospesi per un periodo di giorni trenta trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico e architettonico.

**ARTICOLO 62 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

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

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione generale degli edifici, l'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 3 c. 13 della Legge 23/07/1997 n. 249, dovrà essere di norma centralizzata e presentare una colorazione che si mimetizzi con l'edificio.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o accorgimenti che consentano una corretta installazione, in particolare sugli edifici ricadenti nel Centro Storico.

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 dell'Amministrazione Comunale, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

**ARTICOLO 63 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI**

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

A tale fine l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre:

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

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

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

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

**ARTICOLO 64 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE**

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi ad edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi di massima.

1. La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui e con caratteristiche proprie dell'ambiente. Le coperture devono essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle degli edifici circostanti. La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate antistanti; il sottosporto deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui.

Le pareti esterne devono essere trattate con intonaci e con tinteggiature tradizionali.

I parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme in accordo cromatico con le facciate.

La trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica degli edifici che compongono la stessa cortina edificata, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti.

2. I muri di contenimento, di controripa o di scarpata o eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietra del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico.

**ARTICOLO 65 - ELEMENTI DI ARREDO**

E' l'insieme degli elementi di completamento dello spazio scoperto privato di pertinenza di un edificio, che non incide sui parametri di volume e distanze, quali caminetti, pergole, gazebo e manufatti precari in legno.

La pergola deve avere la struttura in legno o metallica ed essere priva di pareti e manto di copertura (trasparente o opaco); la struttura orizzontale deve essere costituita da travetti, paralleli o perpendicolari fra loro, posti ad almeno 50 cm l'uno dall'altro, senza pendenza.

I manufatti precari in legno devono avere dimensioni massime di 6 mq in pianta e altezza media 2,20 m ed essere limitati ad uno per unità abitativa; debbono rispettare le norme sulle distanze previste dall'art. 873 del Codice Civile.

**ARTICOLO 66 - COPERTURE MOBILI**

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse nel rispetto delle norme di zona previste dal PI.

**ARTICOLO 67 - PROMOZIONE DELL'USO DELL'ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

Si richiama il rispetto della normativa vigente, in particolare il DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE

## TITOLLO V - INSTALLAZIONI PARTICOLARI

### ARTICOLO 68 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dalle vigenti leggi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### ARTICOLO 69 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

### ARTICOLO 70 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

## **PARTE III - IGIENE, SANITA' E SICUREZZA**

### **Capitolo I - Prescrizioni igienico sanitarie**

Si richiama in generale l'osservanza di quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

#### **ARTICOLO 71 - 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 è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre il riuso a fini edificatori di terreni depositati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non previo riconoscimento della idoneità ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Nel caso di variazione comportante aumento delle superfici impermeabili, le relative opere di mitigazione, secondo i criteri di dimensionamento contenuti nello studio di compatibilità idraulica del territorio, dovranno essere compiutamente progettate e realizzate.

#### **ARTICOLO 72 - TIPO, MATERIALI, DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

#### **ARTICOLO 73 - 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 pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50 oppure su solaio con sottostante camera d'aria non inferiore a cm 20 o cantinato.

Tutti i locali destinati ad abitazione a piano terreno devono essere più elevati del suolo circostante.

#### **ARTICOLO 74 - FUMI, POLVERI E ESALAZIONI**

L'Amministrazione Comunale, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla legge 13.07.1966 n. 615 e s.m.i, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico con il fabbricato e proseguire rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura nella misura stabilita dalla normativa tecnica di settore.

L'Amministrazione Comunale fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **ARTICOLO 75 - INQUINAMENTO IDRICO**

Trovano applicazione le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

**ARTICOLO 76 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per gli usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

**ARTICOLO 77 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi recapitate secondo le prescrizioni progettuali.

Vanno comunque osservate le norme del vigente regolamento comunale per le fognature.

**ARTICOLO 78 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

Le reti fognarie e gli impianti di depurazione devono essere compatibili con il P.R.R.A.. Solo nelle zone con densità di popolazione non superiore a quella stabilita dal P.R.R.A. può essere consentito il recapito di liquami civili al di fuori di rete fognaria secondo le modalità indicate nello stesso P.R.R.A. e dalla D.C.I. del 21.02.1977 (Allegato n. 5). Negli altri casi non può essere concessa l'edificazione.

L'Amministrazione Comunale 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.

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

**ARTICOLO 79 - ALLACCIAMENTI**

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

**ARTICOLO 80 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

Per quanto riguarda le fognature residenziali, vengono richiamate le norme del vigente regolamento di fognatura.

L'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui al D. Lgs. n. 152/2006 nonché alle vigenti norme regionali in materia.

**ARTICOLO 81 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque nere e bianche devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili.

Devono avere sezioni 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 cui tratto terminale nel caso che sia fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

## **Capitolo II - Requisiti interni degli ambienti**

### **ARTICOLO 82 - PARAMETRI ABITATIVI**

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

In ogni caso ogni unità abitativa diversa dalle abitazioni monostanza dovrà presentare una superficie di pavimento, comprensiva dei servizi, non inferiore a 43 mq.

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, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 43 se per due persone.

### **ARTICOLO 83 - 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, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali abitabili devono avere:

- a. superficie minima di pavimento di mq. 9,00 con larghezza minima di m. 2,00;
- b. altezza Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

I locali di abitazione devono avere:

- altezza interna minima utile non inferiore a m. 2,70 per i locali di abitazione e m. 2,40 per i locali accessori; qualora il soffitto del locale non sia orizzontale le altezze di cui al presente punto andranno misurate all'intradosso nel punto medio, con altezza minima non inferiore a m. 1,80.
- E' ammessa la conservazione delle altezze nette interne di vani già precedentemente abitabili, purché non inferiori a m. 2,50 per i locali di abitazione e a m. 2,20 per i locali accessori, a condizione sia garantito il raggiungimento di soddisfacenti condizioni igienico-sanitarie con l'inserimento di idonei impianti tecnologici.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la sostituzione o l'ispessimento delle strutture orizzontali, qualora la disciplina di piano non ne consentisse la traslazione, può essere consentita la riduzione delle altezze nette interne fino ai limiti di cui al comma precedente, salvo parere igienico sanitario favorevole emesso da parte delle competenti autorità.

E' fatto salvo quanto diversamente stabilito dalla L.R.V. n. 12/99 per il recupero dei sottotetti.

I locali ad uso collettivo devono avere:

- è prescritta l'altezza minima di m. 3,00 salvo il caso di fabbricati preesistenti o di loro ampliamenti nei quali possono essere conservate le altezze in atto. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la sostituzione o l'ispessimento delle strutture orizzontali, qualora la disciplina di piano non ne consentisse la traslazione, può essere consentita la riduzione delle altezze nette interne fino al limite di m. 2,5 a condizione sia garantito il raggiungimento di soddisfacenti condizioni igienico-sanitarie con l'inserimento di idonei impianti tecnologici e fatto salvo il parere igienico sanitario favorevole emesso da parte delle competenti autorità.
  - Nei negozi con altezza interna almeno pari a m. 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 30% della superficie totale del negozio, siano a servizio unicamente del negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.
- c. superficie finestrata di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie pavimento del locale: la superficie finestrata può essere integrata da lucernari, nella misura non superiore del 50% della superficie necessaria; la soglia della



finestratura deve essere ad altezza tale da consentire l'affaccio. E' ammessa la deroga per ciò che riguarda i parametri aeroilluminanti qualora gli interventi edilizi su volumi esistenti comportino un evidente miglioramento delle condizioni igieniche, fatto salvo il parere igienico sanitario favorevole emesso da parte delle competenti autorità.

#### **ARTICOLO 84 - SOTTOTETTI E MANSARDE**

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere un'altezza media di m. 2,70 (per i locali adibiti ad abitazione) e di m. 2,40 (per i locali adibiti a servizi), a partire da un'altezza minima di m. 1,80; oltre ad ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, ecc. La parte abitabile deve essere delimitata da adeguate strutture murarie o di altro materiale. La restante superficie avente altezza inferiore a m. 1,80 non va computata nè considerata come abitabile qualora non sia accessibile dagli altri locali se non attraverso l'eventuale botola di ispezione.

L'eventuale finestratura esistente al di sotto del limite minimo di m. 1,80, viene computata ai fini dell'illuminazione naturale per la parte di superficie posta ad un'altezza dal pavimento superiore a 100 cm.

Per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, valgono le indicazioni date dalla L.R. 12 del 06.04.1999 e dall'art. 54 del presente Regolamento

#### **ARTICOLO 85 - CUCINE**

Le cucine devono essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la copertura del tetto per il convogliamento dei fumi di combustione.

La parete ove sono collocati i servizi erogati (acqua, gas, etc.) va piastrellata fino ad una altezza opportuna.

#### **ARTICOLO 86 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

- superficie non inferiore a mq 4.00;
- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.80.

Le pareti devono essere piastrellate fino all'altezza di almeno m. 2,00.

E' vietata la comunicazione diretta tra cucina e soggiorno e il locale per i servizi igienici.

Negli interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora non sia tecnicamente possibile altrimenti, è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ogni nuova unità abitativa abbia almeno un servizio dotato di finestratura;
- b) 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.

Tutti i locali pubblici o di uso collettivo debbono essere muniti di un adeguato numero di servizi igienici ciascuno con superficie di almeno mq. 1,40, pavimento e pareti rivestiti di materiale lavabile fino all'altezza di m. 2,00 con antilatrina di almeno mq. 1,40.

#### **ARTICOLO 87 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

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

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ai singoli alloggi è ammessa la larghezza minima di m 0,80.

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'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del

vano scala.

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

In tutti i fabbricati con quattro piani o più di tre livelli deve essere previsto l'impianto di ascensore.

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 un'altezza minima di ml 1,00; eventuali fori dovranno essere dimensionati in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **ARTICOLO 88 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è di mt 2,40, la larghezza minima è fissata in m. 1,00.

#### **ARTICOLO 89 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali agibili ma non abitabili (le soffitte, i seminterrati e gli scantinati) devono avere un'altezza minima media di m. 2,20.

#### **ARTICOLO 90 - LOCALI AD USO COLLETTIVO**

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

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a cinque ricambi ora;
- c. devono essere muniti, come prescritto dalla legge, di adeguato numero di uscite di sicurezza dotate di apertura antipanico;
- b. per gli alberghi valgono le disposizioni del R.D. 24.05.1925 n. 11-2 modificato con D.P.R. 30.12.1970 n. 1437;
- c. per le camere valgono le altezze minime previste per le abitazioni.

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

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

#### **ARTICOLO 91 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare gli ostacoli che possano impedire l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite mediante idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'accessibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Devono comunque essere rispettati i disposti di cui alla L. 118/71, D.P.R. 503/96 nonché quelli di cui alla L. 13/89, D.M. 236/89, L. 104/92 e delle disposizioni regionali.

#### **ARTICOLO 92 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI E 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 ed alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari, quando ne ricorrano le caratteristiche relative.

Sono da considerare locali abitabili gli uffici, i refettori ecc.

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

Si deve tenere presente in particolare delle disposizioni contenute nella circolare regionale n. 38 del 29.07.1987, relative agli insediamenti produttivi ( art. 4 L.R. 54/82).

#### **ARTICOLO 93 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni al presente titolo come integrate dalle disposizioni di cui alla L.R. 11/2004

Non sono ammessi nel corpo principale del fabbricato residenziale accessori agricoli quali stalle, ricoveri di animali, fienili, granai, depositi di materiali soggetti a fermentazione, se non previo parere UCNI dell'ULSS che attesti la mancanza di inconvenienti igienico-sanitari.

Tali accessori potranno essere realizzati in aderenza laterale al fabbricato residenziale principale e dovranno comunque essere progettati in conformità a caratteristiche tipologiche aderenti alla preesistente edificazione rurale e funzionali all'uso richiesto.

#### **ARTICOLO 94 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e superficie liscia, impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni di altri proprietari.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia, per le distanze quanto previsto dal D.G.R. 7949/1989.

### **Capitolo III - Stabilità e sicurezza dei lavori e delle costruzioni**

#### **ARTICOLO 95 - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'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 secondo le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive emanate dalla Regione Veneto.

La mancata previsione delle misure di cui al comma precedente costituisce causa ostativa al rilascio del titolo abilitativo a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'effettiva realizzazione delle misure di sicurezza o all'attestazione della loro realizzazione.

I cantieri dovranno essere attrezzati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

Il Dirigente dell'unità operativa competente sia dell'Amministrazione comunale che dell'ASL, in caso di violazione delle norme del presente capitolo III procede alla sospensione dei lavori ed alle opportune segnalazioni alle autorità competenti.

#### **ARTICOLO 96 - 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 materia di zone sismiche, specialmente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

#### **ARTICOLO 97 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI**

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici.

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia all'Amministrazione Comunale e, nei casi di urgenza, si provvederà ad un sollecito puntellamento.

L'Amministrazione Comunale ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previ sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

#### **ARTICOLO 98 - OPERE PROVVISORIALI**

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **ARTICOLO 99 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali devono pertanto 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 danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

#### **ARTICOLO 100 - 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 scavo o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni 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.

**Capitolo IV - Prevenzione dal pericolo d'incendio**

**ARTICOLO 101 - PREVENZIONE DAI PERICOLO D'INCENDIO**

Viene richiamata la speciale normativa vigente in materia.

**ARTICOLO 102 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI**

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal comando provinciale VV.FF., che rilascerà apposita certificazione.

**ARTICOLO 103 - 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 dalla adozione di accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

## NORME FINALI

### **ARTICOLO 104 - NORME ABROGATE**

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

### **ARTICOLO 105 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

I Piani urbanistici attuativi e le convenzioni di urbanizzazione già approvati alla data di entrata in vigore del PI conservano piena validità, salve esplicite contrarie disposizioni contenute nel PI stesso o nelle convenzioni urbanistiche sottoscritte.

### **ARTICOLO 106 - POTERI DI DEROGA**

All'Amministrazione Comunale è riconosciuto il potere di rilasciare autorizzazioni in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI nei limiti e con le modalità precisate dall'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dalle norme regionali vigenti, e relativamente a:

- 1) Edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse: la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona; le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e la ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.
- 2) Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, o di recupero di gravi condizioni di degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili. Sono in ogni caso da rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

### **ARTICOLO 107 - INTERVENTI D'UFFICIO**

Salva l'applicazione delle sanzioni in tutti i casi nei quali è previsto da norme di Leggi Statali o Regionali l'intervento sostitutivo del Comune, a seguito della non ottemperanza alle ordinanze Amministrative, l'Amministrazione Comunale farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari.

Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempimenti, decidendo altresì l'occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

### **ARTICOLO 108 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla Legge urbanistica e dalla Legge Comunale e Provinciale. Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui al D. Lgs n. 267 del 18/08/2000 e s. m.i..

L'Amministrazione Comunale può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi del R.D. n° 148 del 04/02/1915 e s.m.i.

## INDICE

<b>PARTE PRIMA</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I</b> .....	<b>1</b>
<b>Capitolo I - Norme Generali</b> .....	<b>1</b>
ARTICOLO 1 -    CONTENUTO LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO .....	1
ARTICOLO 2 -    RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI .....	1
ARTICOLO 3 -    ENTRATA IN VIGORE .....	1
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>2</b>
<b>Capitolo I - Interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività</b> .....	<b>2</b>
ARTICOLO 4 -    PERMESSO DI COSTRUIRE.....	2
ARTICOLO 5 -    OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' o SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (SCIA).....	2
ARTICOLO 6 -    ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	2
ARTICOLO 7 -    OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE .....	2
<b>Capitolo II - Definizione degli interventi</b> .....	<b>3</b>
ARTICOLO 8 -    INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	3
ARTICOLO 9 -    MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	3
ARTICOLO 10 -   RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	3
ARTICOLO 11 -   RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	3
ARTICOLO 12 -   NUOVA COSTRUZIONE .....	3
ARTICOLO 13 -   RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	3
<b>Capitolo III – Destinazioni d'uso</b> .....	<b>4</b>
ARTICOLO 14 -   DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI .....	4
ARTICOLO 15 -   DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI .....	4
ARTICOLO 16 -   DESTINAZIONI DI ZONA.....	4
<b>TITOLO III - PROCEDIMENTI</b> .....	<b>5</b>
<b>Capitolo I - Domanda e rilascio del permesso di costruire</b> .....	<b>5</b>
ARTICOLO 17 -   SOGGETTI AVENTI TITOLO .....	5
ARTICOLO 18 -   DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO.....	5
ARTICOLO 19 -   NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	6
ARTICOLO 20 -   DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	8
ARTICOLO 21 -   VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	9
ARTICOLO 22 -   RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	9
<b>Capitolo II - Onerosità del permesso di costruire</b> .....	<b>10</b>
ARTICOLO 23 -   CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	10
ARTICOLO 24 -   EDILIZIA CONVENZIONATA .....	10
ARTICOLO 25 -   RIDUZIONI OD ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	10
ARTICOLO 26 -   CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE .....	10
ARTICOLO 27 -   CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	10
<b>Capitolo III - Efficacia e annullamento del permesso di costruire</b> .....	<b>11</b>



ARTICOLO 28 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	11
ARTICOLO 29 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE .....	11
<b>TITOLLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'</b> .....	<b>12</b>
<b>Capitolo I - Inizio dei lavori .....</b>	<b>12</b>
ARTICOLO 30 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	12
ARTICOLO 31 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	12
ARTICOLO 32 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE .....	12
ARTICOLO 33 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO .....	13
ARTICOLO 34 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	13
ARTICOLO 35 - ESECUZIONE DELLE OPERE .....	13
ARTICOLO 36 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO.....	13
<b>Capitolo II - Controlli e provvedimenti repressivi .....</b>	<b>14</b>
ARTICOLO 37 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI .....	14
ARTICOLO 38 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI .....	14
ARTICOLO 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE .....	14
<b>Capitolo III - Agibilità.....</b>	<b>15</b>
ARTICOLO 40 - DOMANDA DI AGIBILITA' E DOCUMENTI A CORREDO .....	15
ARTICOLO 41 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ. ....	15
ARTICOLO 42 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	15
<b>TITOLLO V - COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>16</b>
<b>Capitolo I - Composizione ed attribuzioni .....</b>	<b>16</b>
ARTICOLO 43 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE .....	16
ARTICOLO 44 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	16
ARTICOLO 45 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	17
<b>PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>18</b>
<b>TITOLLO I - DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>18</b>
ARTICOLO 46 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	18
ARTICOLO 47 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	18
ARTICOLO 48 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	18
ARTICOLO 49 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ..	20
<b>TITOLLO II - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>22</b>
<b>Capitolo I.....</b>	<b>22</b>
ARTICOLO 50 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ALLA DATA DEL 31.12.1998 .....	22
ARTICOLO 51 - AGGETTI E SPORTI.....	22
ARTICOLO 52 - SCALE ESTERNE .....	22
ARTICOLO 53 - PORTICI E MARCIAPIEDI .....	23
ARTICOLO 54 - COSTRUZIONI INTERRATE .....	23
ARTICOLO 55 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA .....	23
ARTICOLO 56 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA' .....	23

ARTICOLO 57 -	CORTILI .....	23
ARTICOLO 58 -	CHIOSTRINE / CAVEDI.....	24
ARTICOLO 59 -	MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	24
ARTICOLO 60 -	RECINZIONI.....	24
ARTICOLO 61 -	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO .....	25
ARTICOLO 62 -	DECORO DEGLI EDIFICI .....	25
ARTICOLO 63 -	DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI .....	25
ARTICOLO 64 -	TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.....	26
ARTICOLO 65 -	ELEMENTI DI ARREDO .....	26
ARTICOLO 66 -	COPERTURE MOBILI.....	26
ARTICOLO 67 -	PROMOZIONE DELL'USO DELL'ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI .....	26
<b>TITOL V - INSTALLAZIONI PARTICOLARI .....</b>		<b>27</b>
ARTICOLO 68 -	CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE.....	27
ARTICOLO 69 -	INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI .....	27
ARTICOLO 70 -	NUMERI CIVICI.....	27
<b>PARTE III - IGIENE, SANITA' E SICUREZZA .....</b>		<b>28</b>
<b>Capitolo I - Prescrizioni igienico sanitarie .....</b>		<b>28</b>
ARTICOLO 71 -	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	28
ARTICOLO 72 -	TIPO, MATERIALI, DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.....	28
ARTICOLO 73 -	PROTEZIONE DALL'UMIDITA' .....	28
ARTICOLO 74 -	FUMI, POLVERI E ESALAZIONI.....	28
ARTICOLO 75 -	INQUINAMENTO IDRICO.....	28
ARTICOLO 76 -	CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO .....	29
ARTICOLO 77 -	CONDOTTI CHIUSI .....	29
ARTICOLO 78 -	DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI .....	29
ARTICOLO 79 -	ALLACCIAMENTI .....	29
ARTICOLO 80 -	FOGNATURE RESIDENZIALI.....	29
ARTICOLO 81 -	PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	29
<b>Capitolo II - Requisiti interni degli ambienti.....</b>		<b>30</b>
ARTICOLO 82 -	PARAMETRI ABITATIVI .....	30
ARTICOLO 83 -	LOCALI ABITABILI.....	30
ARTICOLO 84 -	SOTTOTETTI E MANSARDE.....	31
ARTICOLO 85 -	CUCINE.....	31
ARTICOLO 86 -	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI .....	31
ARTICOLO 87 -	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	31
ARTICOLO 88 -	CORRIDOI E DISIMPEGNI .....	32
ARTICOLO 89 -	LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI .....	32
ARTICOLO 90 -	LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	32
ARTICOLO 91 -	BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	32
ARTICOLO 92 -	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI E AUTORIMESSE .....	32
ARTICOLO 93 -	EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.....	33
ARTICOLO 94 -	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA .....	33

<b>Capitolo III - Stabilità e sicurezza dei lavori e delle costruzioni .....</b>	<b>34</b>
ARTICOLO 95 - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE .....	34
ARTICOLO 96 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI .....	34
ARTICOLO 97 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI .....	34
ARTICOLO 98 - OPERE PROVVISORIALI .....	34
ARTICOLO 99 - SCAVI E DEMOLIZIONI.....	35
ARTICOLO 100 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI .....	35
<b>Capitolo IV - Prevenzione dal pericolo d'incendio .....</b>	<b>36</b>
ARTICOLO 101 - PREVENZIONE DAI PERICOLO D'INCENDIO .....	36
ARTICOLO 102 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI.....	36
ARTICOLO 103 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE .....	36
<b>NORME FINALI .....</b>	<b>37</b>
ARTICOLO 104 - NORME ABROGATE .....	37
ARTICOLO 105 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE .....	37
ARTICOLO 106 - POTERI DI DEROGA.....	37
ARTICOLO 107 - INTERVENTI D'UFFICIO .....	37
ARTICOLO 108 - SANZIONI.....	37