

**COMUNE DI  
ARZIGNANO**

**P.R.G.**

**2010**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TESTO AGGIORNATO NOVEMBRE 2010**

Il presente regolamento contiene l'aggiornamento alle seguenti varianti al PRG:

### VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

		ADOZIONE C.C.	APPROVAZIONE C.C.	INVIO IN REGIONE	APPROVAZIONE REGIONE	EFFICACIA
Variante n. <b>1</b>	VARIANTE DI ASSESTAMENTO	n.22 del 02.05.96	n.58 del 30.09.96	04.12.96	della GRV n.4037 del 03.11.98	dal 12.12.98
Variante n. <b>2</b>	ANNESI RUSTICI	n.40 del 26.06.96	n.59 del 30.09.96	25.11.96	della GRV n.1150 del 07.04.98	dal 20.05.98
Variante n. <b>3</b>	MODIFICHE NORME DI ATTUAZIONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	n.2 del 23.02.98	n.46 del 27.05.98	16.06.98	della GRV n.181 del 26.01.99	dal 05.03.99
Variante n. <b>4</b>	PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	n. 17 del 09.03.98	n.47 del 27.05.98	10.06.98	della GRV n. 1505 del 04.08.98	dal 08.09.98
Variante n. <b>5</b>	INDIVIDUAZIONE AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE A COSTO	n.14 del 10.03.99	n.34 del 03.05.99	19.06.99	/	dal 07.06.99
Variante n. <b>6</b>	REITERAZIONE VINCOLI QUINQUENNALI	n.20 del 23.03.00	n.30 del 18.06.02	12.07.02	della GRV n. 370 del 13.02.04 della GRV n. 1237 del 30.04.04	dal 24.03.04  dal 02.06.04
Variante n. <b>7</b>	ADEGUAMENTO L. 12/99 (sottotetti)	n.36 del 29.06.00	n.60 del 29.09.00	13.10.00	/	dal 04.12.00
Variante n. <b>8</b>	INDIVIDUAZIONE FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO	n.57 del 29.09.00	n.79 del 21.12.00	23.12.00	/	dal 23.01.01
Variante n. <b>9</b>	ZONE COMMERCIALI	n.58 del 29.09.00	n.78 del 21.12.00	23.12.00	/	dal 23.01.01
Variante n. <b>10</b>	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ANNESI RUSTICI	n.56 del 28.09.00	n.80 del 21.12.00	23.12.00	/	dal 23.01.01
Variante n. <b>11</b>	INDIVIDUAZIONE ZONE DI DEGRADO	n.61 del 29.09.00	n.71 del 30.11.00	05.12.00	/	dal 04.01.01
Variante n. <b>12</b>	CENTRI STORICI	n.77 del 21.12.00	n.14 del 31.05.01	13.06.01	della GRV n.3282 del 15.11.02	dal 25.12.02
Variante n. <b>13</b>	ZONE AGRICOLE E4	n. 8 del 15.03.01	n.30 del 30.07.01	08.08.01	della GRV n. 191 del 31.01.03	dal 12.03.03 dal 20.08.03

<b>Variante n. 14</b>	<b>MODIFICA SCHEDE EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE</b>	n. 13 del 31.05.01	n.32 del 30.07.01	17.08.01	/	dal 17.09.01
<b>Variante n. 15</b>	<b>INDIVIDUAZIONE CONTRADA RURALE E4 n.51</b>	n. 35 del 30.07.01	/	15.10.01	della GRV n.1743 del 28.06.02	dal 08.08.02
<b>Variante n. 16</b>	<b>ZONE PRODUTTIVE ai sensi dell'art. 50 comma 9 lettera b) della L.R. 61/85</b>	n. 52 del 29.10.01	n.12 del 27.03.03	/	/	dal Luglio 2003
<b>Variante n. 17</b>	<b>ZONE RESIDENZIALI ai sensi dell'art. 50 comma 4</b>	n. 51 del 29.10.01	n. 4 del 31.01.02	22.02.02	/	dal 18.03.02
<b>Variante n. 18</b>	<b>REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO AREA DESTRA CHIAMPO</b>	n. 8 del 25.02.02	n. 41 del 26.06.03	/	/	dal 15.07.03
<b>Variante n. 19</b>	<b>RETTIFICA DI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI RELATIVI A ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>	n. 29 del 18.06.02	/	13.09.02	della GRV n. 2778 del 12.09.03	dal 22.10.03
<b>Variante n. 20</b>	<b>MODIFICA AL TIPO DI STRUMENTO URBANISTICO PREVISTO DAL PRG PER LA Z.T.O. D2 N. 2118</b>	n. 55 del 28.10.02	n. 2 del 27.02.03	/	/	dal 05.04.03
<b>Variante n. 21</b>	<b>SETTORE RESIDENZIALE ai sensi dell'art. 50 comma 9 lettera a) della L.R. 61/85</b>	n. 71 del 10.12.02	n. 40 del 26.06.03	11.04.03	/	dal 04.08.03
<b>Variante n. 22</b>	<b>MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AI CENTRI STORICI E ZONE RESIDENZIALI DIVERSE</b>	n. 57 del 26.09.03	/	22.03.04	della GRV n. 49 del 17.01.06	dal 22.02.06
<b>Variante n. 23</b>	<b>RELAZIONE SCHEDE AMBITI DI VARIANTE DIMENSIONAMENTO</b>	n. 14 del 25.03.04		22.10.04	della GRV 2883 del 18/09/2007	dal 24.10.2007
<b>Variante n. 24</b>	<b>PIANIFICAZIONE COORDINATA L.R. 35/02</b>	n.9 del 25.02.05			10.08.05	
<b>Variante n. 25</b>	<b>INTEGRAZIONE E MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO L.R. 61/85 ART. 50 COMMA 4 LETTERA L)</b>	n. 57 del 21.10.04	n. 66 del 20.12.04	/	/	dal 12.02.05

Variante n. <b>26</b>	VARIANTE N. 26	n. 10 del 25.02.05		20.07.05		
Variante n. <b>27</b>	ASSUNZIONE NUOVA BASE CARTOGRAFICA L.R. 61/85 ART. 50 COMMA 4 LETT. I)	(n. 8 del 25.02.05) n. 81 del 26.11.2008				
Variante n. <b>28</b>	SP 89 TEZZE: REALIZZAZIONE DI ROTATORIA IN LOCALITÀ TEZZE	n. 3 del 31.01.06	n. 20 del 26.04.06	/	/	dal 10.06.06
Variante n. <b>29</b>	NUOVO POZZO AD USO IDROPOTABILE IN LOCALITÀ CANOVE	n. 4 del 31.01.06	n. 21 del 26.04.06	/	/	dal 10.06.06
Variante n. <b>30</b>	"INDIVIDUAZIONE PARCO COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE N.15/2004"	n. 14 del 13.03.06	n. 30 del 26/06/2006	/	/	dal 31.08.06
Variante n. <b>31</b>	"AI SENSI DELL'ART.24 DELLA L.R. N.27/2003 PER APPOSIZIONE VINCOLI PREORDINATO ALL'ESPROPRIO ...	n. 09 del 05.03.07	n. 20 del 31/05/2007	/	/	dal 01.09.07
Variante n. <b>32</b>	INDIVIDUAZIONE DELL'ECOCENTRO IN VIA OLIMPICA	n. 21 del 31/05/2007	n. 51 del 25.09.07	/	/	dal 19.01.08
Variante n. <b>33</b>	NUOVA ROTATORIA LOCALITA' SAN ROCCO	13 del 21 febbraio 2008	n. 30 del 7.05.2008	/	/	dal 07.06.2008
Variante n. <b>34</b>	NUOVI INTERVENTI PER VIABILITA' E SICUREZZA STRADALE – INTERVENTO IN VIA 4 MARTIRI	23 del 10/03/2009	n.38 del 21/04/2009	/	/	dal 18/06/2009
Variante n. <b>35</b>	REALIZZAZIONE INTERVENTI IN VIA DEL LAVORO – VIA SECONDA E QUARTA STRADA	n. 24 del 10/03/2009	n.39 del 21/04/2009	/	/	dal 18/06/2009
PIANO DEGLI INTERVENTI	PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – PRG/PI	n. 15 del 21.02.2009	n. 45 del 28.04.09	/	/	dal 28/04/2009
Delibera Consiglio Comunale	MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	n.74 del 29/09/2009	/	/	/	dal 29/09/2009

<b>Delibera Consiglio Comunale</b>	<b>MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	n .32 del 27/04/2010	/	/	/	dal 27/04/2010
<b>Delibera Consiglio Comunale</b>	<b>MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE</b>	n .79 del 29/10/2010	/	/	/	

~~Il carattere blu barrato~~ indica che la frase è stata stralciata e che la Variante con cui è stato operato lo stralcio è vigente.

**Il carattere blu grassetto** indica che la frase è stata aggiunta e che la Variante con cui è stata inserita l'aggiunta è vigente.

~~Il carattere corsivo rosso barrato~~ indica che la frase è stata stralciata e che la Variante con cui è stato operato lo stralcio è in adozione, valgono quindi le norme di salvaguardia.

**Il carattere corsivo rosso** indica che la frase è stata aggiunta e che la Variante con cui è stata inserita l'aggiunta è in adozione, valgono quindi le norme di salvaguardia.

Le note a fondo pagina riportano gli estremi del provvedimento con cui sono state modificate le norme di attuazione.

In caso di discordanza tra il seguente testo normativo e i provvedimenti originali, fanno fede questi ultimi.

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

## **TITOLO PRIMO**

### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

## **Articolo 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento, in conformità a quanto previsto nell'articolo 33 della Legge 17/8/1942 n°1150, disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli articoli 1 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

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

Fanno parte integrante di questo Regolamento le Norme di Attuazione del P.R.G.

Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, o loro parti, in contrasto con il presente Regolamento; in particolare è abrogato il Regolamento di Edilizia attualmente vigente.

### **Articolo 1 bis INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI SECONDO I PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ**

**1. Nel disciplinare le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo, il presente Regolamento promuove l'applicazione dei criteri che attuano una architettura sostenibile improntata ai seguenti principi:**

- a) **biosostenibilità: requisiti di qualità dei materiali, dei componenti, degli impianti e degli altri elementi costitutivi dei fabbricati in relazione a durevolezza, non nocività, compatibilità ambientale (basso impatto sul sistema ecologico ed un'elevata rispondenza alle esigenze biologiche dell'utenza sia in fase di produzione che di utilizzo e dismissione), caratteristiche bioecologiche dei materiali finiti;**
- b) **risparmio energetico: utilizzo di sistemi con fonti alternative quali: impianto termico ad energia solare, fotovoltaico, cogenerazione, biomassa, riscaldamento solare passivo, serre solari o altro sistema, e utilizzo di sistemi di contenimento dell'uso di risorse energetiche non rinnovabili, con riduzione delle emissioni inquinanti;**
- c) **rispetto delle risorse idriche: rete di raccolta e di recupero delle acque meteoriche; impianto idrico a risparmio d'acqua; recupero delle "acque grigie" con linee separate e trattamento in fitodepurazione.**
- d) **tutela dei suoli: realizzazione di superfici permeabili all'acqua, sia nell'intervento pubblico che in quello privato, anche per consentire la ricarica delle falde acquifere sotterranee e ridurre i fenomeni di surriscaldamento. Contenimento dei movimenti terra ed in particolare degli sbancamenti, preservando le pendenze morfologiche naturali esistenti.**
- e) **bioclimatica e tutela dal rumore e dall'inquinamento atmosferico: verde pubblico e privato, tetti verdi, essenze arboree per quinte vegetali, prontuario delle essenze.**
- f) **illuminazione diversificata: improntata secondo principi di risparmio energetico con utilizzo di pannelli fotovoltaici, comfort ambientale e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, evitando fenomeni di "inquinamento luminoso".**
- g) **garantire il "diritto al sole": orientamento prevalente e rispetto della distanza critica per il soleggiamento fra edifici.**
- h) **mobilità delle utenze più "deboli": viabilità adeguata con un sistema di percorsi carrabili-cicabili-pedonali non sovrapposto, sicuro e privo di barriere architettoniche.**

**2. Per l'applicazione dei criteri e principi di cui al comma 1, verranno emanati uno o più regolamenti disciplinanti la materia, ivi compresa le modalità di certificazione.**

## **Articolo 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività di urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica
- regime dei suoli
- protezione delle bellezze naturali
- tutela del patrimonio artistico, storico archeologico
- edilizia per le zone sismiche
- requisiti dei materiali da costruzione
- cementi armati
- ordinamenti e previdenze professionali
- vincolo idrogeologico
- cave e miniere
- acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
- igiene, sanità, polizia mortuaria
- ascensori e montacarichi
- circolazione stradale
- inquinamenti
- prevenzione incendi
- finanza locale
- legge comunale e provinciale
- imposta di bollo
- autenticazione di copie
- equo canone
- risparmio energetico
- vincoli militari
- campeggi
- abolizione di barriere architettoniche

## **Articolo. 3 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

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

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze- ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi o Albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza od omissione dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

**TITOLO SECONDO:**  
**AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

#### **Articolo 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi previsti da leggi statali o regionali (art. 1 Legge 28/1/1977 n°10 e 76, L.R. 27/6/1985 n°61, e loro successive modificazioni o integrazioni).

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere autorizzazione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorchè in corso d'opera.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

#### **Articolo 5 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono assoggettati ad autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori gli interventi previsti da leggi statali o regionali (art.76 comma I, punto 1 ~~e-2~~<sup>1</sup> della Legge Regionale n° 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

Sono comunque soggetti ad autorizzazione edilizia, anche ai fini di eventuali sanzioni amministrative, gli interventi di realizzazione o modifica di recinzioni, l'installazione di antenne per trasmissione e ricezione di onde elettromagnetiche; non sono soggette a richiesta le antenne televisive per sola ricezione.

#### **Articolo 6 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

a) le opere di presidio, puntellazione etc. di assoluta urgenza o di necessità immediata anche non ordinate dal Sindaco necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità e nei limiti a ciò necessari; tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ad ogni titolo, dell'Assuntore e dell'eventuale Direttore dei lavori; è fatto obbligo, contestualmente all'inizio dei lavori, di darne immediata e dettagliata comunicazione al Sindaco, anche con preavviso telegrafico; b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni.

I lavori principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre; qualora tali interventi si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 (1097/71) è necessaria l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo ai sensi del precedente articolo;

c) la costruzione di baracche da cantiere;

d) le protezioni stagionali

e) interventi di demolizione o ripristino di opere abusive ordinati dal Sindaco.

~~Sono comunque prevalenti le disposizioni dei Piani Particolareggiati e di altre norme regolamentari speciali.~~

2

#### **Articolo 7 OPERE ESEGUITE DAL COMUNE**

Le opere da eseguirsi da parte del Comune non sono soggette nè a concessione nè ad autorizzazione edilizia; l'atto è sostituito a tutti gli effetti dalla deliberazione del Consiglio Comunale ~~e della Giunta Municipale~~<sup>3</sup>, secondo le rispettive competenze, di approvazione del relativo progetto e della relativa spesa.

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e vanno acquisiti i pareri obbligatori.

---

<sup>1</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>2</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>3</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

## **Articolo 8 OPERE ESEGUITE DALLO STATO**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei Piani urbanistici ed edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, di intesa con la Regione interessata, nel rispetto della Legge Regionale 61/85 art. 77 e successive modifiche ed integrazioni **e del D.P.R. 383/94** <sup>4</sup>.

Resta fermo quanto previsto dalla Legge 18 dicembre 1973 n°880 concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla Legge 2 agosto 1975 n°393 relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976 n°898 per le servitù militari.

## **Articolo 9 DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate nei precedenti articoli 5 e 6, bollate a termini di legge, redatte nei modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti etc. disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione necessaria.

Dovranno essere fornite eventuali ulteriori copie se richieste dal Sindaco.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente avente titolo, dal Progettista.

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

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicate al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta o insufficiente, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza alle necessarie integrazioni.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al richiedente; [si richiama in particolare il disposto della Legge 2/2/1974 n°64, che detta norme per le costruzioni con specia li prescrizioni per le zone sismiche.](#) <sup>5</sup>

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 52.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima che sarà esaminato a cura dell'Ufficio Tecnico, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente, e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

## **Articolo 10 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI A/4 sul cui frontespizio sarà riportato chiaramente leggibile:

- titolo della tavola
- numerazione progressiva ovvero tavola unica
- rapporto (scala) del disegno
- data di stesura, aggiornata per le varianti

---

<sup>4</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>5</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

- proprietario/committente
- qualifica, firma, domicilio, timbro del progettista

- nelle varianti in corso d'opera, anche il nominativo del Direttore dei Lavori e ~~dall'esecutore dei lavori e~~<sup>6</sup> relativo timbro e firma.

Qualsiasi richiesta di concessione edilizia dovrà essere completata da una tavola "ambientale" che individui e specifichi per l'area interessata e per l'intorno:

- L'andamento dei terreni
- i viottoli
- i corsi d'acqua, anche piccoli
- le fontane
- gli scarichi delle acque sui fondi limitrofi
- le alberature di pregio
- i manufatti di interesse ambientale

Con riferimento alle singole opere previste le domande devono inoltre contenere:

#### COSTRUZIONI

- estratto di mappa
- documentazione comprovante la titolarità del richiedente
- estratto di P.R.G. e dell'eventuale strumento attuativo o di coordinamento
- relazione tecnica e urbanistica con indicazione delle norme di riferimento per l'attuazione dell'intervento;
- relazione geologica
- planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico e 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;
- riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
- planimetria, in scala 1:200, o in scala 1:500 nel caso di area di vasta dimensione della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- tutte le piante delle fondazioni, dei vari piani, e delle coperture, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, nei capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, etc, deve essere indicata la specifica attività; pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
- 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;
- planimetria del fabbricato, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- eventuali nulla-osta di altri Enti;
- dati tecnici
- documentazione per la determinazione del contributo di concessione.
- relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche ~~(vedi art.56)~~ **(vedi art.51)**<sup>7</sup>
- indagine geologica su tutti i terreni per i quali essa è richiesta preliminari al P.R.G., qualunque sia il tipo di intervento richiesto

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi i), l), m) possono essere rappresentati in scala 1:200.

#### AMPLIAMENTI

Sono richiesti gli stessi elaborati di cui al comma precedente ed inoltre:

- tavole di progetto con rilievo dello stato attuale

---

<sup>6</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>7</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

b) tavola di confronto tra lo stato attuale ed il previsto con indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni

#### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

a) estratto autentico di mappa

b) titolarità del richiedente

c) estratti di P.R.G. e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento

d) relazione tecnica

e) planimetria località con vincoli, servitù etc.

f) documentazione fotografica

g) tre copie delle tavole di progetto: planimetria e nuovo fabbricato in scala adeguata

h) indicazione dei materiali e dei colori

i) eventuali nulla-osta di altri Enti.

#### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

a) estratto autentico di mappa

b) titolarità del richiedente

c) estratti di P.R.G.e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento

d) relazione tecnica

e) documentazione fotografica

f) area esterna: accessi, parcheggi, viabilità interna

g) tre copie delle piante, sezioni e prospetti con la sovrapposizione di stato attuale e stato futuro

h) schema dei dati tecnici

i) indicazione dei materiali e dei colori

l) eventuali nulla-osta di altri Enti.

m) relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

a) estratto autentico di mappa

b) titolarità del richiedente

c) estratti di P.R.G.e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento

d) relazione tecnica

e) planimetria località con vincoli, servitù etc.

f) documentazione fotografica

g) profilo/i longitudinali in scala adeguata

h) area esterna: accessi, parcheggi, viabilità interna

i) tre copie delle piante, sezioni e prospetti con la sovrapposizione di stato attuale e stato futuro

l) tavola della fognatura

m) schema dei dati tecnici

n) documentazione per determinazione costo di costruzione

o) eventuale piano quotato

p) eventuali nulla-osta di altri Enti.

q) relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

#### DEMOLIZIONE

a) estratto autentico di mappa

b) titolarità del richiedente

c) estratti di P.R.G.e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento

d) relazione tecnica

e) documentazione fotografica

f) tavole di rilievo dello stato attuale

g) eventuali nulla-osta di altri Enti.

#### E - PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE:

a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;

c) indicazione di materiali e di colori.

## RECINZIONE

- a) estratto autentico di mappa
- b) titolarità del richiedente
- c) estratti di P.R.G.e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento
- d) relazione tecnica
- e) planimetria località con vincoli, servitù etc.
  
- f) documentazione fotografica
- g) area esterna: accessi, parcheggi, viabilità interna
- h) tavole di progetto stato attuale e stato futuro
- i) indicazione dei materiali e dei colori
- l) eventuali nulla-osta di altri Enti.

## ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA

- a) estratto autentico di mappa
- b) titolarità del richiedente
- c) estratti di P.R.G.e di eventuali strumenti attuativi o di coordinamento
- d) relazione tecnica
- e) documentazione fotografica
- f) profilo/i longitudinali in scala adeguata
- g) tavole di progetto stato attuale e stato futuro
- h) eventuali nulla-osta di altri Enti.

## OPERE INTERNE

- a) documentazione fotografica
  - b) comunicazione del richiedente con nomina di un tecnico abilitato
- Per ogni altro intervento si rinvia alle norme vigenti.

Qualora l'intervento lo preveda dovranno inoltre essere indicate le modalità per il deposito ed il trasporto delle materie di rifiuto provenienti da demolizioni e scavi, ai sensi del D.P.R.n°915 del 10/9/1982 e successive modifiche ed integrazioni.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere motivatamente ulteriori delucidazioni: relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionatura in corso d'opera, simulati in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

## **Articolo 11 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

La concessione è data dal Sindaco al richiedente al recapito indicato nella domanda entro i termini previsti dall'art.79, L.R.61/'85, a far data dalla presentazione della domanda stessa, quale risulta dal protocollo comunale, o, in caso di incompetenza della documentazione, da quella del ricevimento dei documenti aggiuntivi. **La sospensione dei termini è consentita una sola volta.**<sup>8</sup>

## **Articolo 12 RIMBORSI**

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

L'Amministrazione comunale stabilisce altresì con apposita deliberazione, la forma e l'ammontare del rimborso spese per fornitura stampati, copie di atti, copie eliografiche etc. sia relativi alla presentazione di richieste edilizie sia relativi ad altre richieste.

## **Articolo 13 INIZIO DEI LAVORI: ADEMPIMENTI**

---

<sup>8</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

## INIZIO LAVORI

Il titolare della concessione o della autorizzazione prima di dare inizio all'esecuzione delle opere di cui agli artt. 4 e 5, deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, previa esposizione del cartello in cantiere, per iscritto, anche con lettera R.A.R.

In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data di inizio lavori la data di notifica della concessione; restano salve le sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori per la mancata comunicazione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati al Sindaco dagli stessi e dai subentranti, con lettera R.R. o presentata al protocollo entro i cinque giorni successivi; la

mancata comunicazione comporta l'immediata sospensione dei lavori e l'applicazione delle sanzioni previste.

## PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Se gli interventi sono di nuova costruzione, o se viene modificata l'area di sedime, per interventi sull'esistente, in sede di inizio lavori il titolare della concessione o della autorizzazione deve chiedere la determinazione dei punti fissi di linea e di livello; senza la stessa, i lavori non possono essere iniziati.

I tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro otto giorni dalla domanda e ne redigono apposito verbale.

L'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili secondo le norme di legge in vigore e fornire a proprie spese personale e mezzi d'opera, nonché prestarsi alle operazioni che gli verranno appositamente indicate.

## DENUNCIA DELLE OPERE STRUTTURALI

Qualora le opere previste siano soggette alla denuncia da parte del costruttore al Genio Civile, prima dell'inizio dei lavori o contestualmente alla comunicazione d'inizio dovrà essere depositata in Comune copia della denuncia stessa; altra copia dovrà essere conservata in cantiere unitamente agli altri documenti (Legge 64/74 e relativo regolamento).

## CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Prima della denuncia di inizio lavori o contestualmente alla stessa, il committente deve depositare in Comune, in allegato al progetto, una idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti.

Qualora debba essere installato l'impianto termico o modificate le sue caratteristiche, prima dell'inizio dei lavori relativi deve, inoltre, essere prodotto il progetto dell'impianto termico, corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per i casi espressamente esentati dalle norme vigenti.

## OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SPAZI PUBBLICI

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione a norma del relativo regolamento. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare autorizzazione o concessione edilizia di cui ai relativi articoli, nonché l'autorizzazione al passo carraio provvisorio ad uso cantiere, anche in caso di possesso di passo carraio definitivo a ruolo.

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

La tassa di occupazione viene determinata in base alle relative disposizioni comunali.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici ed i sottoservizi siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

## **Articolo 14 VINCOLO DI PERTINENZA**

Costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato l'area asservita allo stesso, ivi compreso lo spazio a verde o a parcheggio, con riferimento agli indici volumetrici e di superficie di zona vigenti al momento del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Su richiesta del Sindaco o in ottemperanza alle Norme di Attuazione del P.R.G. tale vincolo, operante per il fatto dell'utilizzazione della concessione o autorizzazione edilizia, dovrà essere trascritto; è comunque obbligatoria la trascrizione per gli spazi a parcheggio previsti dagli artt.2 e 9 della Legge 122/'89.

L'area costituente pertinenza urbanistica è inedificabile fintantochè perduri l'esistenza del fabbricato o non intervengano varianti dello strumento urbanistico generale **che modifichino gli indici.**<sup>9</sup>

## **Articolo 15 DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l.250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della Legge 10/5/1976 n°319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro-climatiche indispensabili (luce, calore etc.).
- d) l'accessibilità alle persone portatrici di handicap.

---

<sup>9</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

## **Articolo 16 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

Gli oneri legati al rilascio della Concessione Edilizia sono quantificati con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale ~~n° 61 in data 27/10/1977~~ **n° 61/85 e successive modifiche**<sup>10</sup>. Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente Organo regionale.

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

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegata alla L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'eventuale ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

### **ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario può chiedere, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, di realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Sindaco, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

## **Articolo 17 EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi della convenzione tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei Registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Concessionario.

## **Articolo 18 CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consiliare del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la convenzione definitiva;
- ~~b) l'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio del nulla osta da parte dell'Ente competente;~~<sup>11</sup>
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

---

<sup>10</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>11</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

Si richiama in particolare il disposto della Legge 2/2/1974 n°64 che pone speciali prescrizioni per le zone sismiche.

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

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

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

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

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

#### **Articolo 19 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m.0,70 X 0,60 e massime di m.1,20 X 1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) gli assuntori dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

Nel cantiere stesso dovranno essere conservate copia della concessione o autorizzazione nonché copia dei progetti relativi in originale o copia autenticata; gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, i tecnici comunali incaricati e tutti gli altri agenti autorizzati, previa qualificazione, potranno chiederne visione durante l'orario di apertura del cantiere.

La mancata osservanza nonché l'infedele documentazione di quanto previsto dai commi precedenti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 68.

#### **Articolo 20 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno **dalla data di notifica**<sup>12</sup>; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni **dalla data di inizio dei lavori**<sup>13</sup> e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per l'effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi

---

<sup>12</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>13</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

di decadenza ai sensi della vigente legge 10/77 e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della Legge 17/8/1942 n°150.

**TITOLO TERZO:**  
**COMMISSIONE EDILIZIA**

## Articolo 21 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

~~La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia di urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale e architettonica.~~

~~La Commissione esprime il proprio parere ogni qualvolta richiesto dalla legge e nelle seguenti ipotesi:~~

~~interventi edilizi di cui all'art.3 lett.c)d)e)f) DPR 380/01 che interessino il Centro Storico come individuato nel PRG vigente;~~

~~interventi edilizi di cui all'art.3 lett. d)e), ad esclusione dei punti n.1, 3, 5 e 6, lett. f) DPR 380/01 che interessino aree o edifici posti al di fuori del Centro Storico come individuato nel PRG vigente e fabbricati di interesse ambientale individuati con apposite schede nel PRG Vigente;~~

~~interventi edilizi di cui all'art.3 DPR 380/01 su aree o edifici sottoposti a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.Lgs.42/04, relativamente alle tipologie di intervento e le specifiche modalità previste dal medesimo D.Lgs 42/04, nonché secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n.63/94 con riferimento agli artt.4 e 6;~~

~~adozione ed approvazione di strumenti urbanistici generali o attuativi degli stessi;~~

~~pratiche edilizie riguardanti sanzioni e provvedimenti conseguenti all'applicazione delle disposizioni normative previste dal Titolo IV DPR 380/01 di competenza degli uffici comunali;~~

~~Pratiche edilizie riguardanti l'adozione di atti e provvedimenti di autotutela in materia urbanistica ed edilizia.~~

~~La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici, geologici e idrogeologici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.~~

~~La Commissione Edilizia esprime il proprio parere anche quando gli interventi edilizi siano soggetti a denuncia di inizio attività e per i quali è richiesto dall'istante, in via alternativa, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, un provvedimento amministrativo espresso.~~

~~Fintantoché non verrà emanata specifica regolamentazione in materia, la Commissione Edilizia sarà chiamata ad esprimere il proprio parere per le pratiche edilizie riguardanti l'installazione di insegne e cartelli pubblicitari ubicati nel CENTRO STORICO come individuato nel PRG vigente.~~

**1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale e architettonica.**

**2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici, geologici, idrogeologici, e compositivi degli interventi proposti, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale in cui ricadono.**

**3. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nelle seguenti ipotesi:**

- a) nuova costruzione di edifici con esclusione delle relative varianti non essenziali come definite dalla vigente normativa;
- b) interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e relative varianti su immobili ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo A;
- c) interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e relative varianti su immobili di interesse storico-ambientale così come individuati dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
- d) installazione di insegne, cartelli e tende nelle zone territoriali omogenee di tipo A;
- e) interventi soggetti al permesso di costruire in deroga;
- f) pratiche edilizie riguardanti sanzioni e provvedimenti conseguenti all'applicazione delle disposizioni normative previste dal Titolo IV DPR 380/01 di competenza degli uffici comunali;
- g) nei casi espressamente previsti dalla legge o dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

4. La Commissione Edilizia esprime, inoltre, il proprio parere in ogni altra ipotesi ritenuta di particolare complessità dal Dirigente, anche a seguito della presentazione di richiesta di pareri preventivi.<sup>14</sup>

#### **Articolo 22 – COMPOSIZIONE**

1. ~~La Commissione Edilizia è composta da 2 membri di diritto e da 7 membri elettivi.~~
2. ~~Sono membri di diritto il Sindaco o l'Assessore da questi delegato, e il Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia o un suo tecnico delegato nell'ambito dello stesso settore, entrambi senza diritto di voto.~~
3. ~~I componenti elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina i sette componenti con votazioni singole a schede segrete assicurando la nomina di tre componenti indicati dalla minoranza. La scelta dei nominativi viene fatta sulla base della presentazione di un curriculum.~~
4. ~~La Commissione Edilizia è composta da un geometra, due architetti, due ingegneri, un geologo ed un esperto in materie ambientali.~~
5. ~~Il Presidente della Commissione è il Sindaco o l'assessore delegato; in loro assenza, la presidenza è assunta dal Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia.~~
6. ~~Nelle ipotesi previste dal D.Lgs 42/04 e dell'art. 4 L.R. 63/94, la Commissione è integrata con le modalità di cui all'art.6 L.R. 63/94, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale con votazioni singole a schede segrete scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì la facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti nel numero di due. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.~~
7. ~~Assiste alle sedute con funzioni di segretario senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia.~~
8. ~~Ai componenti elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.~~
9. ~~I componenti elettivi della Commissione Edilizia durano in carica per tre anni dalla data di esecutività della delibera di nomina e sono rieleggibili per una sola volta consecutiva; alla scadenza del triennio esercitano comunque le loro funzioni secondo quanto stabilito dal D.L.293/94, convertito dalla L.444/94.~~
10. ~~Il commissario nominato in sostituzione di altro dichiarato decaduto, dimissionario, deceduto, rimane in carica sino alla scadenza ordinaria dell'intera Commissione.~~
11. ~~Sono cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione quelle previste per i Consiglieri Comunali di cui al D.Lgs 267/00.~~
12. ~~Nell'ipotesi in cui uno dei membri elettivi risulti essere assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e quindi decaduto, e provvedere alla nomina di un sostituto con le modalità di cui al comma 3. Il Consiglio Comunale provvede altresì con le medesime modalità a sostituire i commissari che non possano continuare a ricoprire l'incarico.~~

#### **Articolo 22 COMPOSIZIONE**

1. La Commissione Edilizia è composta da 1 membro di diritto e da 7 membri elettivi.
2. È membro di diritto senza diritto di voto il Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia o un suo tecnico delegato nell'ambito dello stesso settore.
3. I componenti elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale tra esperti nelle materie attinenti l'edilizia, l'urbanistica, l'ambiente, il paesaggio e la geologia, assicurando la nomina di almeno un componente indicato dalla minoranza e di un suo supplente. La scelta dei nominativi viene fatta sulla base della presentazione di un curriculum.
4. Il Consiglio Comunale sceglie tra i componenti di cui al comma precedente un Presidente ed un Vicepresidente.

---

<sup>14</sup> D.C.C. 29/09/2009 n°74

5. Nelle ipotesi previste dal D.Lgs 42/04 e dell'art. 4 L.R. 63/94, la Commissione è integrata con le modalità di cui all'art.6 L.R. 63/94, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale con votazioni singole a schede segrete scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì la facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti nel numero di due. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.
6. Assiste alle sedute con funzioni di segretario senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia.
7. Ai componenti elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.
8. I componenti elettivi della Commissione Edilizia durano in carica per cinque anni dalla data di esecutività della delibera di nomina e sono rieleggibili per una sola volta consecutiva. Alla scadenza del quinquennio esercitano comunque le loro funzioni secondo quanto stabilito dal D.L.293/94, convertito dalla L.444/94.
9. Il commissario nominato in sostituzione di altro dichiarato decaduto, dimissionario, deceduto, rimane in carica sino alla scadenza ordinaria dell'intera Commissione.
10. Sono cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione quelle previste per i Consiglieri Comunali di cui al D.Lgs 267/00.
11. Nell'ipotesi in cui uno dei membri elettivi risulti essere assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e, quindi, decaduto, provvedendo alla nomina di un sostituto con le modalità di cui al comma 3. Il Consiglio Comunale provvede altresì con le medesime modalità a sostituire i commissari che non possano continuare a ricoprire l'incarico.<sup>15</sup>

#### Articolo 23 — ATTIVITA' E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. — ~~La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, d'intesa con il Dirigente del Servizio Urbanistica-edilizia e, quando attivato, con lo Sportello Unico di cui all'art.5 DPR 380/01, mediante avviso fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione fissata anche a mezzo fax.~~
2. — ~~Per la validità delle sedute è richiesta la presenza di almeno cinque componenti elettivi. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche; peraltro, la Commissione può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione, ove lo ritenga necessario, può eseguire anche sopralluoghi al fine di verificare la situazione ovvero acquisire ulteriori elementi in relazione agli interventi per i quali è richiesto il parere.~~
3. — ~~Il parere è reso a maggioranza dei commissari elettivi presenti alla seduta della Commissione~~
4. — ~~In sede di composizione integrata ex L.R. 63/94, la Commissione Edilizia esprime il parere con la necessaria presenza di entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, modificandosi il numero dei componenti per dichiarare validamente costituita la seduta.~~
5. — ~~Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, va verbalizzato anche dove favorevole. Le loro valutazioni vanno espressamente indicate nell'autorizzazione di cui all'art. 146 D.Lgs 42/04 da trasmettersi alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.~~
6. — ~~La Commissione Edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento gli indirizzi e i criteri a cui attenersi nell'ambito dell'espletamento delle proprie attribuzioni, nel rispetto delle norme procedurali previsti dal DPR 380/01 e dai regolamenti comunali in materia edilizia.~~

#### Articolo 23 ATTIVITA' E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Dirigente del Servizio Urbanistica-Edilizia mediante avviso fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione fissata anche a mezzo fax o posta elettronica.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza di almeno 5 componenti elettivi in prima seduta; di almeno 3 componenti elettivi in seconda seduta. La Commissione può ammettere in audizione professionisti o privati e, ove lo ritenga necessario, può eseguire anche sopralluoghi al

---

<sup>15</sup> D.C.C. 29/09/2009 n°74

fine di verificare la situazione ovvero acquisire ulteriori elementi in relazione agli interventi per i quali è richiesto il parere.

3. Il parere è reso a maggioranza dei commissari elettivi presenti alla seduta della Commissione.

4. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve dichiarare tale sua posizione, astenendosi dall'esame e dal giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

5. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della stessa.

6. In sede di composizione integrata ex L. R. 63/94, la Commissione Edilizia esprime il parere con la presenza di almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

7. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, va verbalizzato anche laddove favorevole. Le loro valutazioni vanno espressamente indicate nell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 146 D. Lgs 42/04 da trasmettersi alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

8. La Commissione Edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento gli indirizzi e i criteri a cui attenersi nell'ambito dell'espletamento della proprie attribuzioni, nel rispetto delle norme procedurali previsti dal DPR 380/01 e dai regolamenti comunali in materia edilizia.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> D.C.C. 29/09/2009 n°74

**TITOLO QUARTO:**  
**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

## **Articolo 24 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ad edificare può essere annullata nei casi previsti dalla Legge.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'articolo 26.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

**Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 61/85.**<sup>17</sup>

## **Articolo 25 RISCOSSIONE DELLE SOMME**

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910 n°639.

## **Articolo 26 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'**

Per le opere di cui al precedente articolo 4 eseguite senza concessione o in difformità dalla stessa, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo, la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Per le opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6, eseguite senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo la demolizione a cura e spese del proprietario entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Sindaco emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune.

Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza di m. 5.00, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione vanno eliminate a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria da stabilirsi secondo quanto disposto dalle vigenti normative.

**Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 61/85.**<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>18</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

**TITOLO V:**  
**USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

## **Articolo 27 COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'**

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4 il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 31 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, ove necessario, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori.
- b) un certificato che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui all'articolo 10 del presente Regolamento ed indicate dalla L. 46/90;
- c) l'eventuale nulla osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo se le norme vigenti lo richiedano.
- e) documentazione comprovante la presentazione all'U.T.E. della richiesta di accatastamento.
- f) presentazione del calcolo delle dispersioni eseguito sulla base della Legge n°373 del 30/04/1976, del D.P.R. del 26/06/'77 n°1052 e del D.M. del 30/07/1986.
- g) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di bonifica o di irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).
- h) quanto altro richiesto dalle norme vigenti all'atto della richiesta.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alla prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o di un tecnico suo delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal I comma del presente articolo.

## **Articolo 28 AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente sono resi obbligatori ai fini del rilascio di abitabilità e di agibilità.

Ove una costruzione nuova sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'articolo 221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente articolo 27.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME SULLA EDIFICAZIONE E SUGLI SPAZI SCOPERTI**

**TITOLO PRIMO:**  
**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

## Articolo 29 PARAMETRI ABITATIVI

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

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

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

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

Ogni abitazione, anche monolocale, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq.16.

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato di cui all'art.16 della Legge 5/8/1978 n°457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dei benefici previsti dalla presente legge, le dimensioni massime previste dalla normativa vigente.

## Articolo 30 CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 5/8/1978 n°457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza virtuale non superiore a m.4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

- altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le altezze inferiori previste all'articolo successivo, non superiore a m.2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a m.2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della Legge 27/5/1975 n°166;

- altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a m.2,70 per gli ambienti abitativi e ~~m.2,20~~ **m.2,40**<sup>19</sup> per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione del V comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

## Articolo 31 LOCALI ABITABILI

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso etc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno mq.8 con la larghezza minima di m.2;

- cubatura minima di mc.22;

- altezza interna minima utile non inferiore a m.2,70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali è di m.2,40, **previo parere dell'U.L.S.S.;**<sup>20</sup>

- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di m.3,00.

Per i negozi alti almeno m.4,00 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano una altezza minima di m.2,00.

---

<sup>19</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>20</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

### Articolo 32 SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo ~~28~~ **31**<sup>21</sup> ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza **media**<sup>22</sup> dei locali in essi ricavabili deve essere **mediamente**<sup>23</sup> di ~~m.2,40~~ **m.2,70**<sup>24</sup> con un minimo di ~~m.1,60~~ **m.1,80**<sup>25</sup>.

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

**Al solo fine di recupero dei sottotetti , adibiti ad abitazione, esistenti alla data del 31.12.1998 devono essere rispettati i seguenti parametri:**

- a) **L'altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, mentre m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni;**
- b) **Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.**<sup>26</sup>

### Articolo 33 CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea del colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

---

<sup>21</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>22</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>23</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>24</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>25</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>26</sup> Variante al PRG n.7 - ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 12/99 (sottotetti) appr. del. C.C. n.60 del 29.09.00

### **Articolo 34 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di wc, 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 rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m.1,50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale servizi igienici.

### **Articolo 35 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m.1,20 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni 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 quelle che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ~~m. 0,90~~ **m.1,00**.<sup>27</sup>

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 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere installato l'impianto 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 posti a quota superiore a m.2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di ~~cm.12~~ **cm.10**<sup>28</sup> di diametro.

In conformità all'articolo 19 della Legge 27/5/1975 n°166 è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

Sono comunque prevalenti le norme a tutela dei centri storici e le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici. (L.13/89).

### **Articolo 36 CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in m.2,40; la larghezza minima è di m.1,00 per i corridoi interni al singolo alloggio, è di m. 1,50 per corridoi che servano più alloggi.

### **Articolo 37 CORTILI**

Salvo quanto previsto dalle norme di P.R.G. o dagli strumenti urbanistici attuativi, si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano restando esclusa la formazione di cortili chiusi per l'intero perimetro.

La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m.5,00.

---

<sup>27</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>28</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

Per cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati

di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

### **Articolo 38 CAVEDIO O CHIOSTRINA**

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

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a 4 volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m.3,00.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali; si applicano altresì le norme del Regolamento d'igiene.

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

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

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

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per una altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Le norme di cui al presente e al precedente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente che non comprendano anche demolizioni e/o ricostruzioni superiori al 30% dei fabbricati interessati dai cortili, chiostrini o cavedi.

### **Articolo 39 VOLUMI TECNICI**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni particolari, considerate volumi tecnici ai sensi delle leggi urbanistiche, sono valutate nei singoli casi, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri storico-artistici ed ambientali.

## **TITOLO II:**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

## **Articolo 40 DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; a tal fine, la tinteggiatura non conforme a quelle esistenti nella zona, deve essere autorizzata dal Comune secondo la normativa del presente Regolamento.

A tale riguardo il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere etc.) riconosciuti dalla Commissione Edilizia come contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Presso il Comune è istituito un registro contenente l'indicazione, per ciascun edificio condominiale del territorio, del nominativo dell'amministratore, qualora vi sia, e dei relativi recapiti anche telefonici.<sup>29</sup>

## **Articolo 41 DECORO DELLE AREE**

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano.

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

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

E' vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497 e loro eventuali modificazioni. E' comunque vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti nella zona individuata dal P.R.G. come centro storico e sulle pareti degli edifici definiti dal P.R.G. di interesse ambientale ai sensi della Legge 61/'85.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari ricadenti su zone pedonali dovranno distare dal suolo non meno di m.2,50; qualora ricadenti su carreggiata stradale devono essere posti ad una altezza minima di m.5,00.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Articolo 42 ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO**

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

a) fino a 5 metri di altezza sono ammessi, se esiste marciapiede, per sporgenze non superiori a ~~cm.20~~ **cm.10**;<sup>30</sup>

b) oltre i 5 metri di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m.1,50.

c) nelle vie di larghezza inferiore a m.6,00 è vietato ogni oggetto superiore a cm.10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende a protezione di aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, ivi comprendendosi anche le strade e piazze chiuse al traffico veicolare anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m.2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; la apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

<sup>29</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010.

<sup>30</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e simili: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo e secondo comma del presente articolo. Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti artt. n°40 e n°41.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m.5,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad una altezza minima dal suolo di m.2,20. E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, etc. purchè utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

#### **Articolo 43 ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI**

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

#### **Articolo 43 bis ILLUMINAZIONE PER ESTERNI E INSEGNE LUMINOSE**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati di edifici, giardini, strade, piazze, anche a scopo pubblicitario, sono soggetti alle disposizioni della Legge regionale Veneto 7 agosto 2009, n. 17 e delle successive disposizioni in materia di contenimento dei fenomeni di inquinamento luminoso e in materia di risparmio energetico.<sup>31</sup>

#### **Articolo 44 COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE**

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

Le canne fumarie devono avere i requisiti di impermeabilità ai gas, di resistenza al calore ed alla corrosione, di coibentazione prevista dalle leggi vigenti.

~~La richiesta prevista dall'art.6 art. 5<sup>32</sup> per l'installazione di antenne o di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche dovrà essere corredata da:~~

~~a) Planimetria in scala 1:2000, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case più vicine, estesa ad un raggio di 500 m. nella direzione delle onde e di 200 m. nelle altre direzioni;~~

~~b) Lo schema dell'antenna in scala 1:200, con l'indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e dell'altezza da terra e verifica dei requisiti di cui alla L.n°16/90;~~

~~c) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la fascia d'onda.~~

~~Tali impianti debbono distare almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti in P.R.G.; qualora nella zona radioattiva esistano case isolate destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore a m.200 dall'impianto, l'intensità del campo elettrico e quella del campo magnetico non deve superare quella indicata dall'U.L.S.S.<sup>33</sup>~~

E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici compresi nelle zone commerciali e artigianali previste dal Piano Regolatore Generale.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 40 e 41.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi sull'esistente che eccedano la manutenzione ordinaria e che aumentino la portata, la capienza o la potenza, sia che la richiesta provenga da privati che da enti o aziende pubbliche, trattandosi di norme a tutela della salute pubblica.

<sup>31</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010

<sup>32</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>33</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010

L'installazione negli edifici di apparati per la ricezione televisiva, satellitare e/o per la connessione a reti informatiche deve avvenire mediante impianto centralizzato e, in ogni caso, nel rispetto del decoro dell'edificio e limitando l'impatto visivo e ambientale.

E' vietata l'installazione di apparecchiature tecniche (parabole, caldaie, condizionatori, serbatoi, antenne e simili) in posizione tale da essere visibili dalla pubblica via o direttamente sui fronti degli edifici. Deroghe sono concedibili unicamente per comprovati motivi tecnici e salvo opportuna forma di mascheratura.

Per gli edifici di nuova costruzione e, qualora possibile, per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia, in sede di progettazione è individuato sui prospetti lo spazio riservato all'installazione degli impianti tecnologici, secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti.

Eventuali apparecchiature da installare sui manti di copertura degli edifici dovranno avere coloritura tale da garantirne la mimetizzazione e possibilmente essere collocate sulle falde opposte alla pubblica via.<sup>34</sup>

#### **Articolo 45 RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) ~~entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m.2,00 m.1,50<sup>35</sup>, compreso lo zoccolo, misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; sono vietate le recinzioni in calcestruzzo a vista che non abbiano uno specifico trattamento per l'esposizione all'esterno.~~
- a) zone residenziali: le recinzioni non devono superare l'altezza di m.1,50 compreso lo zoccolo, misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni. È fatta salva la facoltà di allineamento in altezza con le adiacenti recinzioni. Sono vietate le recinzioni in calcestruzzo a vista che non abbiano uno specifico trattamento per l'esposizione all'esterno. Le recinzioni possono essere costituite da reti plastificate, zincate o verniciate, cancellate, inferriate, grigliati e simili, con l'esclusione di pannelli ciechi. Eventuali cordoli emergenti non potranno superare i 50 cm dal suolo;
- b) zone produttive (artigianali ed industriali): le recinzioni a confine con aree o zone ad uso pubblico non devono superare l'altezza di m. 1,70 con le stesse modalità costruttive previste per le zone residenziali. Lungo i confini interni non devono superare l'altezza di m. 2,50 e potranno essere realizzate anche in muratura o materiali ciechi.
- c) zone agricole: al fine di tutelare il territorio agricolo aperto, è possibile realizzare le recinzioni unicamente con siepi, staccionate in legno, pali con batolo di fondazione non emergente dal piano e fili di ferro. Limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati esistenti in zone destinate ad usi agricoli e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, sono ammesse recinzioni aventi le caratteristiche previste per le zone residenziali. Qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse immediatamente identificabile, si assume, ai fini dell'applicazione della presente lettera, che essa non sia superiore a 10 volte la superficie coperta del fabbricato che vi insiste. Nel caso di recinzioni non pertinenziali indispensabili per il controllo degli animali e a tutela della sicurezza sono unicamente ammesse siepi, staccionate in legno, pali con batolo di fondazione non emergente dal piano campagna dotati di reti metalliche. Limitate deroghe possono essere autorizzate nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti, non in contrasto con il territorio rurale, o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionali.

Tutte le recinzioni, le siepi o gli altri elementi comunque delimitanti i confini di proprietà, dovranno rispettare il Codice della Strada.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può altresì concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza; Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m. 5,00 o uno smusso di 3,00 X 3,00.

<sup>34</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010

<sup>35</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

Il Sindaco potrà imporre o consentire raggi di curvatura o smussi diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

Il batolo di fondazione delle recinzioni deve rimanere completamente in proprietà privata.

Gli accessi carrai e pedonali delle recinzioni dovranno essere dotati di griglie-caditoie per tutta la loro larghezza, collegata alla condotta delle acque meteoriche, onde evitare lo scolo delle acque piovane sul suolo pubblico, siano le strade dotate di marciapiede o no.

I vari accessi carrai o pedonali dovranno essere a quota 15/20 cm. sopra il colmo della sede stradale.

Nel caso esistessero fossi stradali la recinzione dovrà essere ubicata a distanza non inferiore a cm.50 dal ciglio interno del fosso.

Il cancello degli accessi carrai dovrà essere ubicato ad una distanza minima di m.5,00 dal ciglio stradale; ~~per le strade di larghezza inferiore o pari a m.6,00, potrà essere consentito a filo della recinzione, se ad apertura automatica.~~ Eventuali deroghe potranno essere concesse nei limiti previsti dal Codice della Strada e sentita la Polizia Municipale.

In sede di concessione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e ~~acquisito il parere della Polizia Municipale,~~<sup>36</sup> potrà imporre ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni e nelle finiture.

Tutte le richieste di recinzione dovranno essere accompagnate con una serie di fotografie atte a documentare la realtà del luogo.

Per i centri storici perimetrati nelle tavole di P.R.G. sono ammesse anche recinzioni con caratteristiche diverse **e comunque tali da inserirsi correttamente con il contesto.**<sup>37</sup>

#### **Articolo 46 ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI**

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

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta della specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Si applicano altresì le disposizioni dell'articolo **44 45**<sup>38</sup>.

#### **Articolo 46 bis ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI**

E' l'insieme degli elementi di completamento dello spazio scoperto privato di pertinenza di un edificio residenziale.

Sono considerati elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici i modesti manufatti in legno e le strutture leggere o simili (quali, a titolo di esempio, i depositi porta attrezzi, le cucce per cani, caminetti ecc.) privi di qualsiasi fondazione, aventi una dimensioni massime di 6,00 mq. ed una altezza massima di 2,5 m. misurati al colmo, facilmente removibili. E' possibile posizionare un manufatto per edificio. Tali manufatti dovranno essere preferibilmente realizzati con materiali naturali, in modo da non pregiudicare il decoro urbano.

L'applicazione degli elementi aventi le caratteristiche di cui ai commi precedenti non incide sui parametri di volume e superficie coperta e non è subordinata ad alcuna forma di autorizzazione.

Tali manufatti non sono comunque ammessi all'interno della fascia di rispetto stradale, vanno collocati preferibilmente lungo i lati non prospicienti la viabilità principale e debbono in ogni caso rispettare le norme sulle distanze previste dal codice civile.

---

<sup>36</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010

<sup>37</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>38</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

Ai fini della tutela e salvaguardia del decoro dei centri storici, la realizzazione degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici di cui ai commi precedenti sono subordinati all'acquisizione del preventivo parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale Integrata ex L.R. n. 63/1994.

I manufatti aventi caratteristiche differenti rispetto a quelle di cui ai commi precedenti non sono considerati elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.<sup>39</sup>

#### **Articolo 47 COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; l'installazione di pannelli solari o simili deve rientrare nella linea di falda.

Sono fatte salve le disposizioni di leggi speciali, ivi compresa la normativa per le zone agricole (L.R. 24/85) e di eventuali piani attuativi e le indicazioni riportate sulla normativa di P.R.G.

#### **Articolo 48 SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad una altezza che non superi il piano rialzato. Sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

~~Il volume delle scale da realizzarsi in ampliamento di edifici esistenti mono o bi-familiari su lotti in cui sia stato saturato l'indice fondiario di edificabilità in cui sia prevista la ristrutturazione per la suddivisione in due alloggi, collocati uno al piano terra ed uno al piano primo, non è conteggiato ai fini dell'edificabilità dell'area. Dovranno essere rispettati gli altri parametri.~~<sup>40</sup>

#### **Articolo 49 MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici, il Comune provvede a sistemare i marciapiedi; i proprietari devono curare la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le proprie proprietà.

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Sindaco può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive..

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Sindaco.

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

I marciapiedi devono in ogni caso rispettare le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89) e per la circolazione stradale (D.P.R. 393/59 e L. 122/89).

E' assolutamente vietato porre sui marciapiedi volumi che riducano la larghezza al di sotto delle norme citate nei precedenti commi.

#### **Articolo 50 PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro di fondo, non può essere di norma inferiore a m.2,00.

I portici ed i passaggi coperti, da gravarsi di servitù di pubblico passaggio previa convenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiali stabiliti dal Sindaco (art.40 L.U.).

---

<sup>39</sup> Delibera C.C. n.32 del 27/04/2010

<sup>40</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti alla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico; al proprietario le opere di manutenzione, l'installazione dell'impianto di illuminazione; la convenzione ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione.

### **Articolo 50 bis BERSÒ, POMPEIANE, PERGOLATI, GAZEBO**

**1. I bersò, le pompeiane, i pergolati o i gazebo che abbiano una superficie lorda di pavimento al massimo di mq. 40, una altezza massima, calcolata all'intradosso della copertura, di ml. 3,5 dal piano pavimento sul quale vengono realizzati e siano privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura, non concorrono alla formazione di superficie coperta e non vengono computati nel calcolo dei volumi.**

**2. Tali costruzioni possono essere realizzate nella misura massima di mq. 40 per unità abitativa avente un'area di pertinenza esclusiva.**

**3. I bersò, le pompeiane, i pergolati ed i gazebo di cui al comma 1, qualora di altezza superiore a ml. 2,70, vanno mantenuti ad una distanza minima dai confini non inferiore a ml 1,50, eventualmente derogabili con le modalità previste dall'art.17 della N.T.A del vigente P.R.G./P.I..<sup>41</sup>**

### **Articolo 51 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nella progettazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 della L.30/03/71 n°118 nonchè nella L.9/1/89 n°13 e successivi D.M. 14/6/89 n°236 loro successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici e nelle ristrutturazioni di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale o residenziale con più di due piani fuori terra o con più di otto unità immobiliari, o che siano destinati o destinabili ad usi misti e produttivi, allorchè non debbano specificatamente assolvere esigenze operative che escludono, per ragioni tecniche o di sicurezza, l'accessibilità alle persone fisicamente impedite (e finchè duri tale caratteristica), dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad evitare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, e comunque a norma di leggi e regolamenti in materia.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. **45 35**<sup>42</sup> ("scale e ascensori") dovrà essere di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte, pubbliche, private di uso pubblico o privato, di tipo condominiale dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il Sindaco può comunque imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura, e specificatamente per i percorsi pedonali, per le rampe o mezzi di sollevamento meccanico, per le pavimentazioni antisdrucchiolo, per i dislivelli, per gli apparecchi essenziali (comandi elettrici, interruttori, campanelli di allarme etc.).

In particolare :

a - per quanto riguarda alberghi, pensioni o locande con più di venti posti letto;

b - per quanto riguarda ristoranti, trattorie o simili con più di 50 posti;

c - per quanto riguarda locali di spettacolo o sale riunioni con più di 100 posti;

oltre ad essere garantiti i servizi minimi descritti ai punti precedenti, gli apparecchi sanitari e i servizi igienici dovranno essere sistemati in modo da poter essere usati da persone vincolate all'uso della sedia a rotelle, e ciò con almeno un servizio per i locali di cui alle lett. a) e b) e due servizi per i locali di cui alla lett. c).

**Vanno comunque rispettate le disposizioni di cui alla L.13/89, D.M.236/89.**<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> D.C.C. 29/09/2009 n°74

<sup>42</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

<sup>43</sup> D.G.R. 31/1/95 n°345

**TITOLO TERZO:**  
**PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

## **Articolo 52 INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico, per gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il parere preventivo delle competenti soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti articoli nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storiche, artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate.

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

Particolare cura va riservata nel consentire interventi sui manufatti esistenti, sulla vegetazione che presenta caratteristiche ambientali e tipiche.

## **Articolo 53 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO SULLE AREE DEL DEMANIO COMUNALE**

Le strutture realizzate nel soprasuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, etc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana, al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono approvate dalla Giunta municipale sulla base di un progetto di massima.

## **Articolo 54 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER SERVIZI COLLETTIVI**

Al Sindaco è riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

a - tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

c - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

d - cartelli per la segnaletica stradale;

e - quadri per affissioni e simili.

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

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

## **Articolo 55 NUMERI CIVICI**

A seguito del rilascio del certificato di abitabilità, il Sindaco assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione, è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Sindaco la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

## PARTE TERZA

## **TITOLO PRIMO: NORME IGIENICO-SANITARIE**

## **Articolo 56 CRITERI GENERALI DI COSTRUZIONE**

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli, è opportuno che l'edificio abbia un determinato orientamento e che i locali siano disposti tenuto conto della destinazione d'uso.

Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti dove si svolge la maggior parte della vita quotidiana, siano rivolti a sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.

In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno tre metri dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

La distanza delle finestre o porte dei locali "abitabili" dalla scarpata o dal muro di sostegno, non dovrà, tuttavia, essere inferiore a cinque metri.

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità, devono essere previste lontano da vie destinate a traffico pesante.

Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale, è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicenza di ampie facciate; per lo stesso motivo è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare invece cortili aperti e arretramenti.

Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti vanno ripresi in considerazione altri due criteri: quello distributivo e quello costruttivo.

Infatti sia la distribuzione interna dei locali, tenuto conto della loro destinazione d'uso, sia i materiali costruttivi usati, possono contribuire all'attenuazione del "problema rumore".

## **Articolo 57 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; tale impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm.15 al di sopra del piano campagna naturale, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali abitabili al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano di campagna con sottostante struttura idonea a garantire l'isolamento dall'umidità. Il Sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti, è consentita la realizzazione di locali non abitabili, purchè i pavimenti e le murature relative siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il Sindaco tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti, per fini pubblici o di interesse pubblico.

## **Articolo 58 ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento acustico, a tal fine assume rilievo anche la sistemazione degli spazi scoperti.

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

Si applicano le norme vigenti, le cui violazioni comportano anche le sanzioni previste all'art.68.

## **Articolo 59 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Sindaco, sentite le autorità competenti, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi derivanti da fumi, polveri, esalazioni etc. di varia natura, ai sensi delle leggi e dei regolamenti in materia.

Le canne fumarie, ~~se~~ ad uso residenziale o per attività comportanti emissioni a queste assimilate per qualità e disciplina giuridica, devono avere il foro di uscita ~~comunque essere~~ ad una distanza di almeno m.10,00 da finestre su immobili contigui o, nel rispetto di norme di legge e tecnico-regolamentari vigenti, essere posizionate ad un'altezza ed in posizione tale da non arrecare molestia agli abitanti delle unità immobiliari in cui sono ubicati e/o a quelli degli edifici vicini; se ad uso produttivo, fatta salva la più specifica disciplina in materia di emissioni in atmosfera,<sup>44</sup> ad almeno m. 50,00 di distanza da finestre su immobili contigui, misurati in linea retta, e ad un'altezza superiore all'ultimo piano abitabile degli edifici residenziali contermini nel raggio di m. 100.

Sentita l'U.L.S.S. competente, potrà essere imposta una salvaguardia maggiore, in rapporto al tipo di emissione

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

Per gli edifici esistenti, l'adeguamento deve avvenire entro un anno dall'approvazione del presente Regolamento; in caso di mancato adeguamento, fatte salve le sanzioni previste dal successivo art. 68, si procederà all'esecuzione a cura del Comune ed a spese a carico dei proprietari e/o dei responsabili.

#### **Articolo 60 SCAVI, OPERE DI FONDAZIONI, OPERE DI SOSTEGNO**

Nell'esecuzione di opere di fondazione e di sostegno, o comunque di scavi, nonché nella manomissione di gallerie e manufatti sotterranei o di pendii esistenti, dovranno osservarsi le norme previste dalla legislazione in vigore, ed in particolare dal D.M. 11/03/88 emanato in attuazione della L. 2/02/74 n°64.

Nel caso di sbancamenti per la realizzazione di opere di fondazione in adiacenza ad edifici esistenti, dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria a comprovare le soluzioni adottate per non arrecare danno ai fabbricati interessati.

---

<sup>44</sup> Delibera di C.C. n.32 del 27/04/2010.

**TITOLO SECONDO:**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

## **Articolo 61 STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

## **Articolo 62 MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

## **Articolo 63 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o il possessore o detentore a qualunque titolo hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento; analoghi provvedimenti vanno assunti per i tetti inclinati per evitare caduta di neve.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare assegnando un termine per adempire con riserva di attuazione diretta delle opere anche a mezzo di affidamento a terzi con successivo addebito al proprietario inadempiente degli oneri sostenuti.

## **ART.63 BIS CIRCOLI PRIVATI, SALE CONFERENZE E/O CONVEGNI E CENTRI CULTURALI<sup>45</sup>**

### **1. Campo di applicazione**

a) Le presenti disposizioni concernono gli immobili ove insediare luoghi di ritrovo – quali circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali – il cui affollamento sia superiore alle 60 persone.

b) Sono esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento gli immobili di proprietà e/o in uso allo Stato, alla Regione, alla Provincia, al Comune, all'ULSS; inoltre sono esclusi gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### **2. Affollamento massimo**

L'affollamento massimo è calcolato da parte del personale dell'ufficio tecnico comunale in base alle superfici utili effettivamente oggetto di utilizzo.

Nei locali utili, esclusi gli accessori quali servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegni, dovrà essere garantita una densità massima di affollamento di 0,7 persone per metro quadrato.

E' obbligatorio esporre in zona ben visibile apposita indicazione dell'affollamento massimo consentito.

Se viene superato il limite di affollamento, si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 7bis del Decreto Legislativo 267/2000 e la sospensione temporanea dell'attività per una durata di 90 giorni.

Qualora in ragione di particolari esigenze di ordine tecnico o funzionale, l'affollamento previsto fosse diverso rispetto a quello determinato dall'ufficio tecnico, potrà essere avanzata motivata richiesta di deroga alla Giunta Comunale.

### **3. Prevenzione incendi**

---

<sup>45</sup> Deliberazione C.C. n. 79 del 29/10/2010.

I locali di cui sopra, allo scopo di garantire adeguata prevenzione incendi ed allo scopo di raggiungere i primari obiettivi di sicurezza relativi alla salvaguardia delle persone e dei beni, sono assimilabili ai locali di cui all'art. 1, lettera (d) del D.M.19 agosto 1996.

#### **4. Sorvegliabilità dei locali**

##### **a) Sorvegliabilità esterna**

I locali oggetto del presente provvedimento devono avere caratteristiche costruttive tali da non impedire la sorvegliabilità delle vie d'accesso o d'uscita.

Gli ingressi devono consentire l'accesso diretto dalla strada, piazza o altro luogo pubblico e non possono essere utilizzati anche per l'accesso ad abitazioni private.

In caso di locali parzialmente interrati, gli accessi devono essere integralmente visibili dalla strada, piazza o altro luogo pubblico.

Nel caso di locali ubicati ad un livello o piano superiore a quello della strada, piazza o altro luogo pubblico d'accesso, la visibilità esterna deve essere specificamente verificata dall'autorità di pubblica sicurezza, che può prescrivere, quando la misura risulti sufficiente ai fini di cui al primo comma, l'apposizione di idonei sistemi di illuminazione e di segnalazione degli accessi e la chiusura di ulteriori vie d'accesso o d'uscita.

Nessun impedimento deve essere frapposto all'ingresso o uscita del locale durante l'orario di apertura e gli accessi devono essere realizzati in modo da consentire sempre l'apertura anche dall'esterno.

##### **b) Sorvegliabilità interna**

Le suddivisioni interne del locale, ad esclusione dei servizi igienici e dei vani non aperti al pubblico e/o ai fruitori, non possono essere chiuse da porte o grate munite di serratura o da altri sistemi di chiusura che non consentano un immediato accesso.

Eventuali locali interni non aperti ai fruitori o al pubblico devono essere precisati nel progetto allegato alla richiesta di insediamento dell'attività. In ogni caso deve essere assicurata, mediante targhe o altre indicazioni anche luminose, l'identificabilità degli accessi ai vani interni dell'esercizio e le vie d'uscita dal medesimo.

#### **5. Requisiti tecnici dei locali**

##### **a) Abitabilità - agibilità dei locali**

I locali devono essere in possesso del certificato di abitabilità-agibilità.

##### **b) Altezze dei locali**

L'altezza utile interna di tutti i locali deve essere di almeno ml. 3,00.

##### **c) Superfici finestrate**

La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale, esclusi porte e portoni, deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie di calpestio, per locali con superficie in pianta sino a 50 mq;
- 1/10 della superficie di calpestio, per la parte eccedente;

##### **d) Servizi igienici**

Devono essere ricavati servizi igienici al servizio dei fruitori distinti per sesso con almeno due wc e antiwc con lavabo cadauno oltre ad un servizio attrezzato per persone diversamente abili. La superficie utile dei servizi igienici non può essere inferiore a 15 mq. e allo 0,03 per cento della superficie complessiva dei locali.

Ogni locale wc deve essere completamente separato dagli altri e dall'anti-wc e deve avere una superficie utile in pianta di almeno mq 1,50 con lato minimo di almeno m 1,00; le porte di accesso ai servizi igienici devono essere apribili verso l'esterno e devono essere dotate di serratura di emergenza azionabile dall'esterno e indicatore di presenza e, nei casi di ventilazione artificiale, di griglia o fessura nella porzione inferiore alta almeno cm 5. In ciascun vano wc deve essere presente una finestra apribile di superficie pari ad almeno mq 0,40. E' ammessa la ventilazione artificiale, purchè l'antibagno sia dotato di finestra apribile comunicante con l'esterno o quanto meno di una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta. La ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora se continua e 10 se temporizzata, con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo.

### **e) Riscaldamento e certificazione energetica**

I locali aperti all'uso dei fruitori devono essere opportunamente dotati di impianto di riscaldamento e ottenere il certificato di conformità degli impianti ( elettrico e termoidraulico) con il relativo attestato di qualificazione energetica.

### **f) Accessibilità persone diversamente abili**

Deve essere garantito il requisito di accessibilità di tutti i locali da parte delle persone diversamente abili, secondo quanto previsto dalla Legge 13/89, dal D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni,.

## **6. Aree a parcheggio**

La dotazione minima di parcheggio effettivo, con esclusione della viabilità di accesso e di manovra, con accesso diretto dalla pubblica via, da identificare nell'area di pertinenza del fabbricato in cui viene svolta l'attività o il servizio deve essere:

- a) per le strutture in zona territoriale omogenea a carattere residenziale, non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio);
- b) per le strutture in zona territoriale omogenea a carattere produttivo, non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio).

Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione delle aree a parcheggio.

## **7. Impatto acustico**

Ove stabilito dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, è obbligatoria la presentazione della documentazione di previsione di Impatto acustico atta a dimostrare il rispetto dei limiti di legge.

All'interno dei locali non devono essere superati i limiti massimi di esposizione al rumore fissati dal Decreto Legislativo n. 277/91 per i lavoratori. In ogni caso, le persone presenti continuamente all'interno delle strutture, non potranno essere sottoposte ad un livello sonoro superiore a 90 dB (A).

Per gli edifici in parola, devono essere rispettati i valori minimi di indice di potere fonoisolante fissati dal DPCM 5/12/1997.

Ai fini dell'utilizzo dell'immobile dovrà essere prodotto il certificato di collaudo acustico.

## **8. Disposizioni per i locali esistenti**

I locali esistenti già destinati a circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali, alla data di entrata in vigore della presente modifica al Regolamento Edilizio, devono essere adeguati alle disposizioni sopra richiamate entro il termine massimo di 12 mesi, ad esclusione dei seguenti commi:

- 4 a). Sorvegliabilità esterna
- 5 b). Altezze dei locali
- 5 e). Per la sola parte riguardante l'attestato di qualificazione energetica
- 6. Aree a parcheggio

I requisiti sopra descritti devono essere garantiti da tutti gli immobili destinati ad attività di circoli privati, sale conferenze e/o convegni, e centri culturali non ancora insediati, compresi i procedimenti in corso.

Qualora nel termine massimo di 12 mesi non si fosse provveduto all'adeguamento degli immobili, si provvederà alla sospensione temporanea di qualunque attività interna ai locali.

## **9. Compatibilità urbanistica**

Le eventuali attività collaterali previste dallo statuto costitutivo di circoli privati e centri culturali dovranno essere compatibili con le destinazioni della zona e le destinazioni degli immobili.

## **10. Sanzioni**

Ferme restando le sanzioni specifiche previste dalle normative di riferimento per le singole fattispecie, per ogni violazione delle disposizioni di cui sopra si applicano le sanzioni di cui all'art. 7 bis del D.Lg. 267/2000.

**TITOLO TERZO:**  
**PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

#### **Articolo 64 IMPIEGO DI MATERIALI LIGNEI**

In tutti i casi in cui venga utilizzato materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili o, comunque, resistenti al fuoco mediante applicazione di prodotti ritenuti idonei allo scopo dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco o da dichiarazione di un tecnico abilitato ai sensi delle relative disposizioni di legge.

#### **Articolo 65 PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività indicate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°8 del 9/4/82 e sue successive eventuali modificazioni.

#### **Articolo 66 CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità è richiesto il relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco secondo le vigenti disposizioni di legge.

#### **Articolo 67 PARTICOLARI NORME DI LEGGE E DI BUONA TECNICA COSTRUTTIVA**

##### 1. Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n°27030/4122 del 21/10/74.

##### 2. Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 1/2/1986

##### 3. Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasolio) circolare del Ministero dell'Interno n°73 del 29/7/71;

- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) circolare del Ministero dell'Interno n°68 del 25/11/69;

- impianti da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) lettera del Ministero dell'Interno n°412/4183 del 6/2/75.

##### 4. Rete idrica antincendio

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 45-70 mm. muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

##### 5. Impianti elettrici

La legge 1/3/68 n°168 "Disposizioni concernenti...(omissis)le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme C.E.I.).

##### 6. Impianti per l'impiego del gas combustibile

La legge del 6/12/71 n°1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (U.N.I.) pubblicate in tabella con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e del Commercio.

## PARTE QUARTA

**Articolo 68 SANZIONI**

L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la sanzione relativa al fatto non sia prevista da altre normative di legge o regolamentari, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di L.100.000 ed un massimo di L.1.000.000.

Nei casi previsti dal Titolo II della Parte II è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre motivatamente il ripristino dello stato dei luoghi o l'esecuzione dei lavori a cura e spese degli obbligati, in un termine compreso fra trenta e sessanta giorni; in caso di inottemperanza all'ordine stesso, il Sindaco potrà procedere coattivamente e le spese saranno poste a carico degli obbligati.

PARTE PRIMA.....	5
DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
TITOLO PRIMO .....	6
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	6
Articolo 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	7
Articolo 1 bis INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI SECONDO I PRINCIPI.....	7
DI SOSTENIBILITA' .....	7
Articolo 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO .....	8
Articolo. 3 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI .....	8
TITOLO SECONDO: .....	9
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE.....	9
Articolo 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.....	10
Articolo 5 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE .....	10
Articolo 6 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE.....	10
Articolo 7 OPERE ESEGUITE DAL COMUNE .....	10
Articolo 8 OPERE ESEGUITE DALLO STATO.....	11
Articolo 9 DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE.....	11
Articolo 10 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	11
Articolo 11 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE .....	14
Articolo 12 RIMBORSI .....	14
Articolo 13 INIZIO DEI LAVORI: ADEMPIMENTI .....	14
Articolo 14 VINCOLO DI PERTINENZA .....	15
Articolo 15 DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA .....	16
Articolo 16 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE.....	17
Articolo 17 EDILIZIA CONVENZIONATA.....	17
Articolo 18 CONCESSIONE A LOTTIZZARE .....	17
Articolo 19 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO.....	18
Articolo 20 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE.....	18
TITOLO TERZO:.....	19
COMMISSIONE EDILIZIA.....	19
Articolo 21 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	20
Articolo 22 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	21
Articolo 23 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	22
TITOLO QUARTO: .....	23
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	23
Articolo 24 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....	24
Articolo 25 RISCOSSIONE DELLE SOMME .....	24
Articolo 26 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA' .....	24
TITOLO V: .....	25
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI .....	25
Articolo 27 COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA' .....	26
Articolo 28 AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO .....	26
PARTE SECONDA.....	27
NORME SULLA EDIFICAZIONE E SUGLI SPAZI SCOPERTI.....	27
TITOLO PRIMO: .....	28
CARATTERISTICHE EDILIZIE.....	28
Articolo 29 PARAMETRI ABITATIVI.....	29
Articolo 30 CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI .....	29
Articolo 31 LOCALI ABITABILI .....	29
Articolo 32 SOTTOTETTI E MANSARDE .....	30
Articolo 33 CUCINE.....	30
Articolo 34 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	31
Articolo 35 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	31

Articolo 36	CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	31
Articolo 37	CORTILI.....	31
Articolo 38	CAVEDIO O CHIOSTRINA.....	32
Articolo 39	VOLUMI TECNICI.....	32
TITOLO II:.....		33
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI.....		33
Articolo 40	DECORO DEGLI EDIFICI.....	34
Articolo 41	DECORO DELLE AREE.....	34
Articolo 42	ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO.....	34
Articolo 43	ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI.....	35
Articolo 43 bis	ILLUMINAZIONE PER ESTERNI E INSEGNE LUMINOSE.....	35
Articolo 44	COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	35
Articolo 45	RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE.....	35
Articolo 46	ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI.....	36
Articolo 46 bis	ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI.....	36
Articolo 47	COPERTURE.....	36
Articolo 48	SCALE ESTERNE.....	41
Articolo 49	MARCIAPIEDI.....	37
Articolo 50	PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO.....	37
Articolo 51	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	42
TITOLO TERZO:.....		39
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....		39
Articolo 52	INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE.....	44
Articolo 53	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO SULLE AREE DEL DEMANIO COMUNALE.....	44
Articolo 54	INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER SERVIZI COLLETTIVI.....	44
Articolo 55	NUMERI CIVICI.....	44
PARTE TERZA.....		45
TITOLO PRIMO: NORME IGIENICO-SANITARIE.....		46
Articolo 56	CRITERI GENERALI DI COSTRUZIONE.....	47
Articolo 57	PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.....	47
Articolo 58	ISOLAMENTO ACUSTICO.....	47
Articolo 59	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	47
Articolo 60	SCAVI, OPERE DI FONDAZIONI, OPERE DI SOSTEGNO.....	48
TITOLO SECONDO:.....		49
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....		49
Articolo 61	STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	50
Articolo 62	MANUTENZIONE E RESTAURI.....	50
Articolo 63	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	50
Articolo 63 bis	CIRCOLI PRIVATI, SALE CONFERENZE E/O CONVEGNI E CENTRI CULTURALI.....	50
TITOLO TERZO:.....		53
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....		53
Articolo 64	IMPIEGO DI MATERIALI LIGNEI.....	54
Articolo 65	PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	54
Articolo 66	CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	54
Articolo 67	PARTICOLARI NORME DI LEGGE E DI BUONA TECNICA COSTRUTTIVA.....	54
PARTE QUARTA.....		55
Articolo 68	SANZIONI.....	56