

**COMUNE DI  
LIMENA**

**P.R.G.**

APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA REGIONALE 5752 DEL 06-09-1988

E SUCCESSIVE VARIANTI:

APPROVATA CON D.G.R. N. 5667 DEL 30.09.1992

ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N: 64 DEL 26.10.2000

APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 30 DEL 11.04.2001

APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 47 DEL 15.09.2005

APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 17 DEL 02.04.2007

ADOTTATA CON DELIBERA DI C..C. N. 15 DEL 18.04.2011

APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 18 DEL 18.04.2013

**1987**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

**A CURA DI: PROF. VASCO CAMPORESE**

**ARCHITETTO E URBANISTA**

## INDICE

### TITOLO PRIMO

#### NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI

### TITOLO SECONDO

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 4 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART.5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART.6 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART.7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

ART. 8 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI,

ART. 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

ART. 10 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE

ART. 11 - INTERVENTI NON ULTIMATI

ART. 12 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

ART. 13 - INTERVENTI URGENTI

ART. 14 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

ART. 15 - OPERE DA ESEGUIRSI DAL COMUNE

ART. 16 – MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D' USO

ART. 17 - DEROGHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI ELABORATI

- TITOLO TERZO

COMMISSIONE EDILIZIA

- ART. 19 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 20 - COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 21 - PROEDURE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

TITOLO QUARTO

NORME DI PROCEDURA

- ART. 22 - DICHIARAZIONE URBANISTICA
- ART. 23 - NULLA-OSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI SOGGI A TUTELA
- ART. 24 - RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA
- ART. 25 - IL PRE - PROGETTO
- ART. 26 - DOMANDA PER L'APPROVAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA
- ART. 27 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI
- ART. 28 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE E L'AUTORIZZAZIONE
- ART. 29 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA
- ART. 30 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ART. 31 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ART. 32 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI, DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI
- ART. 33 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE
- ART. 34 - RIMBORSO DELLE SPESE PER SOPRALLUOGHI
- ART. 35 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO
- ART. 36 - TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE
- ART. 37 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI
- ART. 38 - ABITABILITA' E AGIBILITA'
- ART. 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'
- ART. 40 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE
- ART. 41 - VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO

- TITOLO QUINTO -

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

- ART. 41.bis – CARATTERISTICHE MINIME DELLE UNITA' ABITATIVE
- ART. 42 - ACCESSO DEI VEICOLI DAGLI SPAZI ESTERNI
- ART. 43 - CORTILI
- ART. 44 - CAVEDIO, CHIOSTRINA
- ART. 45 - DECORO DEGLI EDIFICI
- ART. 46 - DECORO DELLE AREE SCOPERTE
- ART. 46.bis – ARREDI SPAZI ESTERNI. TETTOIE E PENSILINE FOTOVOLTAICHE
- ART. 47 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE
- ART. 48 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI
- ART. 49 - MARCIAPIEDI
- ART. 50 - PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
- ART. 51 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE E AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO
- ART. 52 –ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE E AGGETTANO SU SUOLOPRIVATO ACCESSIBILE AL PUBBLICO
- ART. 53 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI, E SOVRA STRUTTURE VARIE
- ART. 54 - SCALE ESTERNE
- ART. 55 - SCALE E ASCENSORI
- ART. 56 - COPERTURE
- Art. 56.bis – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA
- ART. 57 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI
- ART. 58 - BARRIERE ARCHITETTONICHE E NORME DI SICUREZZA

- TITOLO SESTO -

PRESCRIZIONI TECNICHE

- ART. 59 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
- ART. 60 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'
- ART. 61 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI
- ART. 62 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

ART. 63 - REQUISITI ACUSTICI

ART. 64 - FUMI, POLVERI, ESALAZIONI

ART. 65 - AERAZIONE DEI LOCALI

ART. 66 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

ART. 66 bis – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

ART. 67 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

ART. 68 – SCARICHI

ART. 69 – SCAVI

ART. 70 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI

#### TITOLO SETTIMO

##### CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 71 - RECINZIONI PROVVISORIE

ART. 72 - OPERE PROVVISORIALI DEL CANTIERE

ART. 73 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONI DI  
COSTRUZIONI

ART. 74 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

#### TITOLO OTTAVO -

##### DISPOSIZIONI VARIE

ART. 75 - INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI

ART. 76 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

#### - TITOLO NONO

##### DEFINIZIONI E METODI DI MISURA

ART. 77 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

ART. 78 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

## TITOLO PRIMO

### NORME GENERALI

#### ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, sul soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

## - TITOLO SECONDO -

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### ART. 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature portanti e non portanti e le coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonché l'installazione di nuovi impianti e servizi nell'ambito di vani esistenti;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- l'installazione, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili;
- le opere di finitura di un fabbricato già ultimato che riguardino l'esecuzione di impianti tecnologici interni, le tinteggiature, gli infissi;
- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
- le opere urgenti disposte dal Sindaco;

- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione; - le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti su strada senza opere murarie fuori terra; - tutti gli altri interventi non soggetti a concessione, autorizzazione, denuncia.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

### ART. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

#### Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni quali muri di sostegno, travi, solette e, in generale, le strutture verticali e orizzontali;
- le opere necessarie per installare e integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie di calpestio senza considerare, a tale fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati.

La sostituzione di parti anche strutturale degli edifici è limitata agli elementi fatiscenti ed irrecuperabili.

#### Procedimenti

Fatto salvo quanto disposto all'art. 10 per le opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

Decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

### ART. 4 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

#### Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti alla conservazione e recupero dei caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio, nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi si attuano mediante:

#### 1) Consolidamento strutturale riguardante:

- a) il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
- b) la sostituzione di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.

2) Adeguamento funzionale riguardante la costruzione e demolizione di tramezzature, l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani.

Gli interventi, che possono prevedere anche una diversa utilizzazione dell'edificio, devono essere coerenti con i suoi caratteri tipologici e morfologici.

3) Riqualficazione formale dell'edificio riguardante gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali. Gli interventi interessano in particolare le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc, che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.

4) Ripristino e rinnovo di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

#### Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

### ART. 5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano la trasformazione degli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento; eventuali incrementi consentiti dal P.R.G. sono interventi di nuova costruzione.

Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici, allineamenti, profili in pietra, oggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

#### Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione.

Qualora il Sindaco non si pronunci nei termini disposti dagli articoli 76 II comma o 79 II comma della Legge Regionale 27 giugno 1985, n' 61 il richiedente può dar corso ai lavori, secondo la procedura ivi descritta.

## ART. 6 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

### Definizioni

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, compresi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, anche se privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni anche prefabbricate.

Quando gli interventi di nuova costruzione interessano edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

### Procedimenti

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

## ART. 7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 23, l'avente titolo deve, se necessario, presentare all'Amministrazione Comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

## ART. 8 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Sono soggetti ad autorizzazione gratuita gli interventi che riguardano le seguenti opere:

- a) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, stabili, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- b) occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- c) riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od edilizi autorizzati;
- d) abbattimento di soggetti vegetali anche arbustivi, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari o superiore a m. 10;
- e) sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli.

- f) pertinenze (autorimesse, ripostigli e piccoli depositi, verande, impianti sportivi e simili) non autonomamente autorizzabili nonché impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non sia superiore ad 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- g) cabine telefoniche e apparecchiatura telefoniche o di servizio di Enti, di Aziende pubbliche o di loro concessionari insistenti su suolo pubblico;
- h) recinzioni;
- i) sostituzione e modifica di vetrine senza modifica dei fori;

Le opere di cui sopra si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda; in tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 23 l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Non sono soggetti a concessione od autorizzazione i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali pertinenti alla attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonché le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

#### ART. 9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto della denuncia, autorizzazione, concessione, relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti Autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

#### ART. 10 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi I giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 16 aprile 1973, n. 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e lo ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e, con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione, corredata da una documentazione fotografica, a firma di un tecnico abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

#### ART. 11 - INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato ai sensi dei precedenti artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione ordinaria.

#### ART. 12 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitori per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

#### ART. 13 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.

#### ART. 14 ~ VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente Regolamento e con il Regolamento di Igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica in misura non maggiore all'1% delle dimensioni planivolumetriche autorizzate .

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi l' giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni.

#### ART. 15 - OPERE DA ESEGUIRSI DAL COMUNE

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia, nonché delle altre Amministrazioni competenti.

#### ART. 16 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

Riguardano le modifiche di destinazione d'uso delle unità immobiliari anche senza l'esecuzione di opere edilizie. La domanda di autorizzazione per la modifica della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamento.

La domanda di autorizzazione e concessione per la modifica della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle altre disposizioni stabilite per gli interventi edilizi.

#### ART. 17 - DEROGHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive Modificazioni, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

#### ART. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI - ELABORATI

Le domande di concessione o autorizzazione devono contenere l'estratto del rilievo aerofotogrammetrico con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

1) per le nuove costruzioni:

- a) planimetria in scala catastale riproducente una zona sufficiente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- c) stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
- d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi: per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio. - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta degli ambienti, nonché dei locali accessori;

- per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta. e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, 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, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame; planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali

spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;

g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;

h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

l) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;

m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione;

n) 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.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre-,

b) altezze di muri frontali di fabbrica,

c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti; d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

## 2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:

a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;

b) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;

c) computo metrico estimativo, se dovuto.

## 3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria:

a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b) c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti q), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la

rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;

b) fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;

c) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.

4) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);

b) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1

giugno 1939, n' 1089 e 29 giugno 1939, n' 1497 o che ricadano in zone omogenee A o presentino particolare interesse storico o architettonico, dovranno essere prodotte:

\*) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

\*) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno in scala adeguata; documentazione fotografica; progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;

\*) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;

\*) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;

\*) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5) Per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni

a) stralcio del P.R.G.

b) planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con indicata la toponomastica;

c) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;

f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;

g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6) Per le demolizioni:

a) una planimetria generale in scala 1:1000, intesa a rappresentare l'ubicazione dell'intervento ed il rapporto con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;

b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;

c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

7) Per interventi diversi e le o all'art. 8:

a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguate;

c) indicazione dei materiali e dei colori;

d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

8) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc...) anche nel sottosuolo:

a) stralcio del P.R.G.

b) planimetria catastale;

c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;

d) relazione illustrativa;

9) Per le mostre e i depositi all'aperto

a) stralcio del P.R.G.;

b) relazione illustrativa;

c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

10) Per le varianti in corso d'opera

a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile.

b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti.

11) Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

a) relazione illustrativa;

b) documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in quattro copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

E' facoltà del Sindaco chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionatura in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simur lacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

## TITOLO TERZO

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### ART. 19 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere su tutti i progetti che vengono sottoposti da parte dello Sportello Unico per l'edilizia o perché richiesto (per qualsiasi intervento) dai privati interessati.

Il parere è necessario per le seguenti categorie edilizie:

- a) per interventi assoggettati al permesso di costruire relativi alla nuova realizzazione di edifici con volumetria netta superiore a mc. 1.000 o inferiori ma che presentino particolari soluzioni architettoniche atipiche per la zona territoriale omogenea considerata;
- b) per interventi di ristrutturazione urbanistica o nuovi Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata;
- c) per interventi comunque assoggettati alla ex L. 1497/39 – 1089/39 e L.R. 431/85 ora D.L. 490/1999;
- d) per la definizione degli illeciti edilizi e relative sanzioni.

Lo Sportello Unico per l'edilizia può altresì avvalersi della competenza della Commissione Edilizia qualora per opportunità di valutazione di un intervento ritenga ragionevole consultare altri esperti in materia nel rispetto dei termini temporali stabiliti dall'art. 20 del D.P.R. 380/2004 per l'espletamento della pratica.

La conformità dell'intervento alla normativa vigente è comunque appurata dal responsabile del procedimento in attuazione alle direttive contenute nel D.P.R. 380/2001.

La Commissione Edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 21, ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

#### ART. 20 - COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e dal Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune o tecnico suo delegato, con funzione di Presidente.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti con voto limitato a uno, sono in numero di 5, dei quali 3 indicati dalla maggioranza e 2 delle minoranze.

Sono inoltre nominati in seno alla Commissione Edilizia n. 2 membri esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 63/1994.

I membri esperti in materia ambientale sono eletti dal Consiglio Comunale, 1 indicato dalla maggioranza e 1 indicato dalle minoranze.

I membri eletti durano in carica 4 anni, sono rieleggibili, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I membri della Commissione Edilizia non possono essere rappresentanti dell'organo di governo locale, non possono sottoscrivere in qualità di progettisti istanze edilizie. I membri che si ritrovassero in posizione non compatibile con la presente norma sono tenuti alle dimissioni dalla C.E. stessa.

I membri della C.E. che non partecipano, senza preavviso di almeno sei ore di anticipo, a tre sedute consecutive sono considerati decaduti dalla C.E. stessa.

#### ART. 21 - PROCEDURE E FUNZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, supplirà commissario più anziano di età tra i membri elettivi presenti.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

La Commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di Concessione e Autorizzazione Edilizia.

Il Sindaco su richiesta della Commissione può altresì sentire esperti esterni.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente, qualora ne ravvisi l'opportunità, ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell'Amministrazione Comunale.

Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

## TITOLO QUARTO

### NORME DI PROCEDURA

#### ART. 22 - DICHIARAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica sulle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché sulle modalità di intervento eventualmente previste nel Programma Pluriennale di Attuazione.

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

#### ART. 23 - NULLA-OSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA

Per gli immobili soggetti a tutela si intendono quelli per i quali il rilascio dell'Autorizzazione e della Concessione Edilizia è subordinato al preventivo nulla - osta degli altri Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

#### ART. 24 RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui l'amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione al Comune dell'ultimo dei documenti richiesti.

#### ART. 25 - IL PREPROGETTO

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a Concessione Edilizia, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti urbanistica attuativi, possono richiedere al Sindaco l'approvazione di un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le verifiche urbanistiche ed edilizie nonché le seguenti indicazioni: il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 4., 5, 8;

- la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;

le destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle costruzioni;

- i collegamenti con le infrastrutture viarie e tecnologiche;

- eventuali proposte di convenzione urbanistica o edilizia ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli elaborati grafici sono da redigere in scala adeguata per illustrare l'intervento proposto.

Il Sindaco, acquisiti i pareri del responsabile del Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.

La comunicazione verrà considerata nell'istruttoria di eventuali domande di Concessione Edilizia, ma non costituisce titolo per il rilascio della stessa.

#### ART. 26 - DOMANDA PER L'APPROVAZIONE DI STRUDI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

La domanda volta a ottenere il nullaosta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

#### ART. 27 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI

In caso di interventi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di sondaggi od esami finalizzati alla presentazione della domanda di Concessione o Autorizzazione.

#### ART. 28 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE E L'AUTORIZZAZIONE

La Concessione o l'autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni, la Concessione o l'autorizzazione è data a chi sia munita di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

#### ART. 29 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di concessione, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciato dal Comune, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati devono essere firmati per esteso;

- a) da chi abbia titolo a richiedere la concessione;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere indicati, per ognuna delle su indicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e del progettista; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il richiedente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali devono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 37 lettera a). Il rilascio della Concessione Edilizia che comporta demolizioni di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

#### ART. 30 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le domande di autorizzazione edilizia, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 e ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni devono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal progettista.

Per gli interventi di cui all'art. 8, lettere a, b, d, non è richiesta la firma del progettista.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, nonché il codice fiscale.

Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento dell'autorizzazione del Sindaco, salvo quanto diversamente disposto dall'art. 48 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive eventuali modificazioni.

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

## ART. 31 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il Sindaco, acquisito il parere della Commissione Edilizia, dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica, e delle altre Amministrazioni competenti, assume le proprie determinazioni in merito alla domanda. I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente presso il recapito indicato nella domanda stessa entro i termini fissati dall'art. 79 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n' 61 e successive modificazioni.

Qualora il Sindaco ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento motivato.

Il richiedente qualora il Sindaco non si pronunci nei termini fissati, può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza, ovvero può ricorrere al presidente della Provincia entro i successivi 60 giorni; la scelta di una delle facoltà preclude l'uso dell'altra.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione, e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice Penale, della loro conformità alla prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati, conformità che può risultare anche dal certificato di cui al successivo punto f);
- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale o realizzabile in area dotata di strumento urbanistico attuativo;
- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;
- f) sussista un certificato del Sindaco o del dirigente l'ufficio comunale competente contenente tutte le prescrizioni e i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, sussista copia dell'istanza, da cui risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni della disciplina urbanistica vigente.

All'atto del ritiro della concessione devono essere corrisposti i contributi di legge, secondo le modalità vigenti in materia.

Restano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contiene espressamente menzione al riguardo.

Nei 15 giorni successivi l'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo Pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, dell'eventuale certificato di cui al punto f) e della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, con pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

#### ART. 32 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

I firmatari delle domande di concessione o autorizzazione sono solidamente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

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

#### ART. 33 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge regionale.

#### ART. 34 - RIMBORSO DELLE SPESE PER SOPRALLUOGHI

Il Comune con apposita deliberazione può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, i certificati, fatti nell'interesse del richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

#### ART. 35 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO

La concessione o l'autorizzazione e gli elaborati allegati, nonchè l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni non inferiori a m. 0.75 x m. 1.50, nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate di acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale e mediante bottino mobile.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.

Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### ART. 36 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI 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 della notifica della concessione al richiedente.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli interventi autorizzati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

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 e può essere prorogato con provvedimento motivato.

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

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Sindaco, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per la concessione originale.

#### ART. 37 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

##### a) Inizio dei lavori

Per eseguire le opere il titolare della concessione deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio. In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi e dai subentranti, al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro gli 8 (otto) giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

##### b) Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personali e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico degli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori per nuove costruzioni il titolare della concessione deve depositare al competente ufficio comunale, in allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere presentato il progetto dell'impianto stesso corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

d) 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 ai sensi 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.

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

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 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici 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.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### ART. 38 - ABITABILITA' E AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati e i manufatti interessati da interventi soggetti a concessione il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dai costruttori e installatori attestante la rispondenza delle opere eseguite al

progetto approvato e alla documentazione presentata per gli impianti; il rilevamento schematico degli impianti tecnologici.

- b) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti.
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n°1036
- d) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto.
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;
- f) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- g) licenza di esercizio per gli ascensori;
- h) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico;

Il Sindaco, previa ispezione degli Uffici Tecnici Comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato vigenti e previo parere favorevole del Settore Igiene Pubblica - U.L.S.S., rilascia l'abitabilità o l'agibilità entro 60 giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non esistono le condizioni di legge che ne consentono il rilascio.

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

#### ART. 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione in merito alla esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a concessione o autorizzazione, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il Sindaco applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

#### ART. 40 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita Commissione Edilizia, annullare le concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

ART. 41 - VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO.

Il Sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica.e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

## TITOLO QUINTO

### CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

(Nuovo articolo)

#### ART. 41.bis – CARATTERISTICHE MINIME DELLE UNITA' ABITATIVE

La dimensione delle unità abitative è espressa in mq. di superficie netta abitabile.

La superficie abitabile delle singole unità abitative non può essere inferiore a mq. 55, ai fini del raggiungimento della superficie minima, non vanno computati i garages, le cantine, i poggiali, nonché i locali accessori di altezza media inferiore a ml. 2,70.

Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un servizio igienico finestrato, uno spazio di cottura e di un ripostiglio della superficie minima di mq. 2,00.

Negli edifici di nuova costruzione, indipendentemente dalla tipologia proposta, in caso siano previsti 5 o più alloggi, almeno il 50% degli stessi dovrà avere superficie minima non inferiore a mq. 75.

Negli interventi di carattere pubblico, la superficie minima degli alloggi non può essere inferiore a mq. 40 ed in caso di nuove costruzioni con 5 o più unità abitative, almeno il 50% degli alloggi dovrà avere superficie minima non inferiore a mq. 65.

Negli edifici di nuova costruzione, indipendentemente dalla tipologia proposta, in caso siano previsti 10 o più alloggi, almeno 2 di questi dovrà avere una superficie minima non inferiore a mq. 85.

Per ogni nuova unità abitativa devono essere previsti almeno due posti auto ad uso privato, coperti o scoperti. I posti auto devono avere la dimensione minima di mq. 12,5 (ml. 2,5 x 5,00) e dotati di adeguati spazi di manovra per il parcheggio dei veicoli.

#### ART. 42 - ACCESSO DEI VEICOLI DAGLI SPAZI ESTERNI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili.

L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Comune.

L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucciolo di idoneo tracciato con accesso posizionato ad una quota non inferiore a cm 20 al di sopra della quota strada e comunque non oltre la quota del marciapiede esistente, le rampe inoltre, dovranno avere pendenza massima non superiore al 20% (venti per cento), ed essere dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali.

#### ART. 43 - CORTILI

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

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, 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.

#### ART. 44 - CAVEDIO O CHIOSTRINA

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

Le pareti delimitanti cavedio o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a m. 3 (tre).

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

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

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

Per gli interventi nell'esistente il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

#### ART. 45 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà, di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico deturpino l'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.

#### ART. 46 - DECORO DELLE AREE SCOPERTE

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico non devono pregiudicare 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 ecc. 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, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Comune escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora interessino la carreggiata stradale non meno 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 ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

(Nuovo articolo)

#### ART. 46.bis – ARREDI SPAZI ESTERNI. TETTOIE E PENSILINE SOLARI E FOTOLTAICHE

Sono definiti arredi per spazi esterni, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, i manufatti leggeri e gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Si tratta pertanto di possibili interventi di edilizia libera non oggetto di preventiva autorizzazione o nulla-osta, ma che abbisognano del parere favorevole dei condomini, qualora vengano realizzati su spazi comuni o che ne alterino l'estetica dell'edificio e fatto salvo quanto sotto prescritto.

Per i manufatti leggeri è necessario comunque il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 relative ai beni culturali e paesaggistici e della distanza minima di 1,50 ml. dai confini (al fine del rispetto della distanza minima prescritta dal Codice civile di m. 3,00 tra le costruzioni), o a confine previa autorizzazione del confinante e sottoscrizione degli elaborati grafici descrittivi della forma e posizione.

I manufatti leggeri e gli elementi accessori, come sotto definiti, devono essere collocati sull'area esterna di pertinenza di edifici esistenti.

Definizioni:

#### Manufatti leggeri

**Pergolato (pompeiana):** struttura metallica o in legno costituita da montanti verticali e travi adeguatamente distanziate; non è dotata di chiusure laterali, ma può essere addossata al fabbricato esistente. Può essere ancorata al terreno, ovvero su poggiolo o terrazza. L'eventuale copertura deve essere di tipo discontinuo e/o permeabile ad esempio : rete ombreggiante, arelle, piante rampicanti, teli permeabili ecc... La struttura, che non deve avere grondaie né pluviali, non può essere tamponata né coperta se non con le caratteristiche su esposte. Viene definita "struttura aperta e non coperta". L'altezza massima non può essere superiore a m. 3,00 con una pendenza compresa tra lo 0 ed il 5%, e lo sporto della travatura non deve superare i 50 cm., mentre la superficie occupata dai montanti verticali non può eccedere il 25% della superficie coperta del fabbricato con un massimo di 25 mq. per ciascuno edificio di cui è pertinenza; nel caso di edifici condominiali con scoperto comune (non esclusivo) la superficie complessiva del pergolato non potrà superare i 50 mq.

**Piccoli box (casette):** strutture in legno o metallo con copertura continua e lati chiusi. La superficie di pavimento non può superare i 10 mq., l'altezza massima non deve superare i 2,40 m. Trattandosi di un volume pieno deve distare almeno 10 m. da eventuali finestrate opposte dei confinanti o essere fuori dallo "specchio" di queste (cioè dalla proiezione del loro profilo sul confine). Possono essere utilizzati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino , biciclette ecc... nel numero massimo di uno per alloggio,

**Gazebo :** si tratta di una struttura da giardino in legno, metallo o in PVC, di pertinenza ad edifici a carattere residenziale con lati aperti, appoggiato o infisso nel terreno, dotata di copertura continua impermeabile, che non può superare i 10 mq. di superficie di pavimento. L'altezza massima non può superare i 2,40 m. nel numero massimo di uno per alloggio.

**Piscina** : struttura accessoria permanente, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire l'attività di balneazione. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento sanitario delle acque e soggetta alla presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività

**Piscina stagionale** : struttura temporanea semplicemente appoggiata al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzate per la balneazione anche se non provviste di trattamento sanitario delle acque. Da rimuovere al termine del periodo di utilizzo.

#### Elementi accessori

**Tende frangisole** = elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento.

**Barbecue o piccoli forni** = elementi in ferro o anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna ecc..) non superiore a 2,00 mq. ed altezza massima, esclusa la canna fumaria, non superiore a 2,00 m. nel numero massimo di uno per alloggio di pertinenza.

Sull'area esterna di pertinenza degli edifici residenziali possono essere altresì realizzate tettoie e pensiline, che non sono computabili ai fini della superficie coperta e del volume, se finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2009 e s.m.i.

Per questa tipologia di manufatti (tettoie-pensiline), aventi le caratteristiche tipologiche e dimensionali previste dalla delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2508 del 08.08.2009, dovrà essere prodotta denuncia di inizio attività edilizia come previsto dal succitato art. 5 L.R. 14/2009, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e l'eventuale acquisizione di pareri di competenza di altri enti.

Le tettoie e le pensiline solari e fotovoltaiche aventi le caratteristiche su enunciate non dovranno avere chiusure laterali, ma potranno essere addossate al fabbricato residenziale e devono distare a non meno di 1,50 m. dai confini prescrivendo comunque la distanza di m. 3,00 prevista dal Codice Civile tra le costruzioni, o a confine previa autorizzazione del confinante e sottoscrizione degli elaborati grafici, e m. 5,00 dalle strade pubbliche o aperte all'uso pubblico, fatto salvo eventuali maggiori distanze previste dal Codice della strada.

#### ART. 47 - RECINZIONE 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. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 0,50, sovrastante eventuale cancellata.
- b) entro i limiti delle zone industriali o ad esse assimilate valgono le norme del precedente punto a); è consentita tuttavia l'altezza massima dei muri di m. 3.00 (tre) ad eccezione del fronte strada dove non devono superare i m.2,00 e dovranno essere realizzate come al punto a).
- c) entro i limiti delle altre zone la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

All'incrocio di strade veicolari le recinzioni dovranno essere realizzate con: raggio minimo di m. 7, nel caso di strade prive di marciapiede; - raggio minimo di m. 5, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

#### ART. 48 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per l'attività dell'edificio devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nel ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali con rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 50% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie e tra queste saranno da preferire le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

#### ART. 49 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Sindaco può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive tenuto conto di quanto previsto dall'art. 58.

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.

#### ART. 50 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e la parete di fondo, non possono essere inferiori a m. 3.00 (tre) mentre l'altezza non può essere inferiore a m. 3.00 (tre).

Il Sindaco può concedere dimensioni inferiori.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Sindaco.

#### ART. 51 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiatestiate, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sul suolo pubblico o di uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4.50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm. 30, solo se esiste il marciapiede.
- b) oltre i m. 4.50 di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.50, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10, ad eccezione delle cornici di gronda.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per le tende sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese 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 dallo spazio veicolare. La posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

2) per le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4.50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### ART. 52 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO ACCESSIBILE AL PUBBLICO

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo, di elementi che formano coperture, verande, ecc., purchè utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico.

#### ART. 53 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRA STRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere realizzati in coerenza con l'edificio ed eseguiti con materiali adeguati.

#### ART. 54 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad un'altezza di m. 3.50 dal piano di campagna. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

#### ART. 55 - SCALE E ASCENSORI

Nel caso di nuove costruzioni tutte le scale di tipo condominiale che servono più alloggi in fabbricati con tre o più piani abitabili, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20. Negli altri casi le rampe di scala e i pianerottoli possono avere larghezza non inferiore a m. 1,10.

Negli interventi sugli edifici esistenti le rampe di scala e i pianerottoli al servizio di non più di due alloggi, possono avere larghezza non inferiore a m. 0,80.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

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

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2.00 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Comunque, salvo il disposto del comma precedente, piani posti a quote diverse con dislivello superiore a cm 50 dovranno avere parapetti o ringhiere di sicurezza.

#### ART. 56 - COPERTURE

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

Le falde di copertura non possono avere pendenza superiore al 40%.

(Nuovo articolo)

#### ART. 56. bis – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

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

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

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

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

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

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

#### Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 20 comma 1 DPR 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

#### Documentazione progettuale:

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

#### Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, in : altezza max 2,00 e larghezza max 0,90.

#### ART. 57 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, previa concessione, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o da inferriate a maglie fitte.

#### ART. 58 - BARRIERE ARCHITETTONICHE E NORME DI SICUREZZA

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nel regolamento relativo alle norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118 e sue successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale, con quattro o più piani abitabili, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 55 dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori.

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

Il Sindaco può imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

Gli accessi, le rampe, i giardini, e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni metereologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

## TITOLO SESTO

### PRESCRIZIONI TECNICHE

#### ART. 59 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le prescrizioni del Regolamento d'Igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

#### ART. 60 - PROTEZIONE DELL'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. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali al piano terreno destinati alla residenza, devono avere il piano di calpestio staccato di almeno cm. 40 dal piano di campagna a mezzo di solaio o vespaio aerato.

I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta 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 rendono 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 dei locali non abitabili purchè i pavimenti e le murature 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, ivi compresi i pubblici esercizi.

#### ART. 61 ~ REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C. e, per gli alloggi, non inferiore a 18° C.

Temperature maggiori possono essere previste: - nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili, destinati alle attività sanitarie; - nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili; - nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili ove richieste dal ciclo tecnologico. Il valore di tali maggiori temperature deve essere motivato.

#### ART. 62 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonchè i pubblici esercizi; - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

#### ART. 63 - REQUISITI ACUSTICI

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

Le pareti esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico con indice di valutazione non inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Sindaco, può prescrivere particolari isolamento acustici in modo da non recare molestia alle abitazioni.

Le pareti interne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, isolamento acustici con indici di valutazione non inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno 36 dB; - pareti contigue con altri alloggi 42 dB; - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizio ad attività artigianali, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

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

#### ART. 64 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

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

#### ART. 65 - AERAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di calpestio o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi ingressi, ecc.)

I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

#### ART. 66 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

##### Dimensioni dei locali

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9, con larghezza minima pari a m. 2,00;
- b) altezza media netta non inferiore a m. 2,70 con un minimo di m. 1,80.

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

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti ed anche altezze minori a quelle sopraindicate fino ad un minimo di m. 2,50.

Per i locali- non abitabili l'altezza media non può essere inferiore a m. 2,40.

L'altezza minima degli spazi al di sotto e, sopra i soppalchi, non deve essere inferiore a m. 2.10.

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

#### Servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Il locale del W.C. non può avere comunicazione diretta con i locali abitabili, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

#### Residenze nelle zone destinate ad usi agricoli

Nei nuovi edifici residenziali pertinenti agli usi agricoli, non sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica locali per stalle e ricovero di animali, fienili, granaio, e depositi di materiale soggetti a fermentazione.

#### **Caratteristiche dei locali destinati ad ambulatori, poliambulatori, gabinetti e studi medici e simili utilizzazioni.**

Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori ed ambienti in genere destinati ad attività sanitarie, dovranno essere fuori terra e costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa, un servizio igienico.

Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie e delle arti sanitarie ausiliarie delle professioni sanitarie possono essere espletate solo in ambienti aventi una propria autonomia funzionale, destinati al fine specifico e con propri ed esclusivi ingressi.

I locali dovranno rispondere ai sottoelencati requisiti minimi.

A) - Il **locale visite** deve avere:

- altezza non inferiore a m 2.70; nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70 con altezza minima di m 2,20;
- superficie netta di pavimento di almeno mq 12, con larghezza non inferiore a m 2,50;
- superficie di aerazione ed illuminazione diretta su spazi esterni non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento; tale superficie può essere ridotta ad 1/16 se il locale viene dotato di impianto di ventilazione. In particolare gli impianti di condizionamento devono garantire una immissione di area esterna non inferiore a 20 mc. per persona per ora e gli impianti di ventilazione una immissione di aria non inferiore a 32 mc. per persona / ora;
- pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile, con la esclusione di ogni tipo di moquette;
- pareti tinteggiate o rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino ad una altezza minima di m 2,00.
- lavandino con acqua corrente.

B) - il **locale attesa** deve avere:

altezza non inferiore a m 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70 con altezza minima di m 2,20;

- superficie netta di pavimento di almeno mq 9,00, con larghezza non inferiore a m 2,50;
- superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento; tale superficie potrà essere integrata o sostituita con adeguato impianto di trattamento dell'aria conforme alle norme UNI;
- pavimenti lisci e lavabili, con esclusione di moquette; pareti con i medesimi requisiti richiesti per la sala visite .

C) - il **servizio igienico** deve

- essere accessibile dalla sala di attesa o dalle parti comuni ed essere disimpegnato da anti- bagno
- superficie complessiva non inferiore a mq 2,50 (compreso anti bagno), con il lato minimo non inferiore ad un metro e con l'apertura della porta verso l'esterno;
- altezza media non inferiore a m 2,40, con altezza minima non inferiore a m 2,20;
- essere dotato di almeno WC e lavandino, essere aerato direttamente dall'esterno i con impianto di depressione;
- avere pareti e pavimento rivestiti in materiale liscio, lavabile ed impermeabile fino ad una altezza non minore di m 2,20.

D) - **Ulteriori disposizioni**

I locali utilizzati come ambulatori odontoiatrici potranno avere una dimensione minima di mq 9,00 con larghezza non inferiore a m 2,50. Nel caso di suddivisione del locale in box, la superficie minima di ogni punto di lavoro non potrà essere inferiore a mq 9,00 e le pareti divisorie non potranno avere una altezza superiore a m 2,00.

I locali devono inoltre soddisfare le norme vigenti in materia di prevenzione incendi o antinfortunistica, nonché le norme UNI – CEI per quanto riguarda gli impianti elettrici.

**ART. 66 bis – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi, nel rispetto dei criteri e parametri di cui alla L.R. 6 aprile 1999, n. 12 e secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:

- a) non sono ammesse modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché di linee di pendenza falde;
- b) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 15% (quindici per cento) della medesima.
- c) Tutte le aperture previste in falda dovranno essere arretrate di almeno m. 1.50 dalla linea di gronda;
- d) Gli abbaini sono ammessi con una larghezza massima in facciata di m.2 e con un'altezza di colmo che potrà al massimo raggiungere quella del tetto;
- e) Non sono ammesse le terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato e gli arretramenti di fronti o testate del fabbricato con creazione o meno di terrazze.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente.

Soluzioni diverse da quelle sopra indicate potranno venire consentite sulla base di motivato parere favorevole della Commissione Edilizia.

Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa.

#### ART. 67 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### ART. 68 – SCARICHI

Le acque meteoriche devono essere ammesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali in conformità al regolamento fognario vigente: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita dalla legislazione vigente.

#### ART. 69 – SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

ART. 70 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.

Il ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## TITOLO SETTIMO

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ART. 71 RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che sono impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l' esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m.2 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere garantito il pronto e libero accesso agli addetti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto alcun corrispettivo.

#### ART. 72 - OPERE PROVVISORIE DEL CANTIERE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con. Stuoie o graticci o altro mezzo idoneo con opportune difese di trattenuta nonchè di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### ART. 73 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio.

#### ART. 74 TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto si procede in via forzata.

TITOLO OTTAVO  
DISPOSIZIONI VARIE

ART. 75 INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato, non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonchè delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### ART. 76 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

## TITOLO NONO

### DEFINIZIONI E METODI DI MISURA

#### ART. 77 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le superfici da considerare come opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal P.R.G. alle aree per servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali,
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamente funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

#### ART. 78 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sostituito dall'art. 3.1 delle Vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### ART. 79 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA RETE DI TELEFONIA CELLULARE

L'installazione di impianti per la rete di telefonia mobile sul territorio comunale è concessa nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, dei monumenti e delle aree di interesse storico-culturale, ed in conformità alla vigente normativa statale e regionale sugli impianti di cui trattasi con particolare riguardo alla prevenzione della salute pubblica.

L'installazione dei suddetti impianti su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze sono soggette a rilascio di concessione edilizia con le procedure tecnico amministrative di cui l'art. 31 del presente Regolamento Edilizio, compatibilmente con le destinazioni d'uso stabilite dal vigente strumento urbanistico e previo parere favorevole dell'organismo territoriale competente per la salute pubblica.

Tutte le installazioni dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistico-ambientale-monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia, dovrà inoltre essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici.

La valutazione del campo elettromagnetico generato dagli impianti in oggetto sarà determinato con la valutazione dell'esposizione della popolazione, tenendo conto del fondo elettromagnetico preesistente nel sito scelto e del contributo dovuto alla specifica stazione radio base nelle condizioni di massimo carico di esercizio di massima potenzialità prevista, si dovrà inoltre accertare il rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni rumorose causate dall'impianto all'interno degli edifici.

Il valore del campo elettromagnetico così determinato dovrà comunque essere conforme ai limiti previsti dal D.M.A. n. 381 del 10 settembre 1998.

Non sono consentite nuove installazioni di impianti di telefonia cellulare sopra o all'interno di:

- edifici residenziali;
- zone destinate dal P.R.G. come residenziali;
- scuole, asili, case di cura e riposo, parchi gioco e impianti sportivi;
- zone destinate dal P.R.G. come aree per servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 23 della Normativa Tecnica di P.R.G., ad eccezione delle aree destinate a servizi pubblici, di proprietà comunale, interne alle zone D, D1 e D2.

La previsione di nuovi impianti di telefonia mobile cellulare all'interno delle aree destinate a servizi pubblici, di proprietà comunale, ricadenti in zona D, D1 e D2, dovrà avvenire nel rispetto delle quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.