

<b>TITOLO PRIMO.....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
CAPITOLO PRIMO.....	4
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	4
<i>ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITE E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICOLO 2 – RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE.....</i>	<i>4</i>
CAPITOLO SECONDO.....	4
ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI.....	4
<i>ARTICOLO 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICOLO 3.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICOLO 3.2 – OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICOLO 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICOLO 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICOLO 5.1 – IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....</i>	<i>7</i>
<i>AGLI INTERESSATI VIENE DATA COMUNICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO (AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241).....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICOLO 5.2 – IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICOLO 6 – OPERE ESEGUITE DAL COMUNE O DALLO STATO.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICOLO 7 – PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIE, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICOLO 7.1 – CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICOLO 7.2 – NORME GENERALI IN RIFERIMENTO ALLE PENALITÀ GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE AI FINI EDIFICATORI (FRAZIONE DI COSTALTA).....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICOLO 7.3 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICOLO 7.4 - ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICOLO 7.5 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICOLO 7.6 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICOLO 8 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICOLO 10 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICOLO 10.1 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>17</i>
<i>ARTICOLO 10.2 – TITOLARITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>18</i>
<i>ARTICOLO 11 – PERMESSO A LOTTIZZARE.....</i>	<i>19</i>
<i>ARTICOLO 12 - EVIDENZA DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....</i>	<i>19</i>
<i>ARTICOLO 13 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....</i>	<i>19</i>
CAPITOLO TERZO.....	20
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.).....	20
<i>ARTICOLO 14 – SOPPRESSIONE DELLA C.E.C. E C.E.C.I.....</i>	<i>20</i>
<i>ARTICOLO 15 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA C.E.C.....</i>	<i>20</i>
ESECUZIONE DELLE OPERE.....	20
<i>ARTICOLO 16 - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....</i>	<i>20</i>
<i>ARTICOLO 18 – PUNTI DI PERIMETRO E DI LIVELLO.....</i>	<i>23</i>
<i>ARTICOLO 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....</i>	<i>23</i>
<i>ARTICOLO 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....</i>	<i>24</i>
CAPITOLO QUINTO.....	24
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI.....	24
<i>ARTICOLO 21 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....</i>	<i>24</i>
<i>ARTICOLO 22 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E D'USO COLLETTIVO.....</i>	<i>25</i>
<i>ARTICOLO 22.1 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI.....</i>	<i>25</i>
<i>ARTICOLO 22.3 - INIBIZIONE DELL'AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.....</i>	<i>25</i>
<b>TITOLO SECONDO.....</b>	<b>26</b>
<b>ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO.....</b>	<b>26</b>
CAPITOLO PRIMO.....	26
ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	26
<i>ARTICOLO 23 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</i>	<i>26</i>
<i>ARTICOLO 24 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI.....</i>	<i>26</i>

CAPITOLO SECONDO.....	27
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE (P.P.E.).....	27
<i>ARTICOLO 25 - P.P.E.</i> .....	27
<i>ARTICOLO 26 - IL COMPARTO EDIFICATORIO</i> .....	27
<i>ARTICOLO 27 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO</i> .....	28
<i>ARTICOLO 28 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE</i> .....	28
<i>ARTICOLO 29 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ALL'INTERNO DEL P.P.E.</i> .....	28
CAPITOLO TERZO.....	29
PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.).....	29
<i>ARTICOLO 30 - P.L. DI INIZIATIVA SPONTANEA</i> .....	29
<i>ARTICOLO 31 - LOTTIZZAZIONI</i> .....	29
<i>ARTICOLO 31.1 - APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</i> .....	30
CAPITOLO QUARTO.....	30
ALTRI MEZZI DI INTERVENTO.....	30
<i>ARTICOLO 32 - L'INTERVENTO DIRETTO</i> .....	30
<i>ARTICOLO 33 - IL P.E.E.P. E IL P.I.P.</i> .....	30
CAPITOLO QUINTO.....	30
DISPOSIZIONI FINALI.....	30
<i>ARTICOLO 34 - COSTRUZIONI IN ADERENZA</i> .....	30
<i>ARTICOLO 35 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI STANDARD DELL'URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER LE AREE DESTINATE DAL P.R.G. AD IMPIANTI PUBBLICI</i> .....	31
<i>ARTICOLO 36 - DEROGABILITÀ ALLE PRESCRIZIONI DI PREVIO STRUMENTO ATTUATIVO</i> .....	31
<b>TITOLO TERZO.....</b>	<b>33</b>
<b>NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE.....</b>	<b>33</b>
CAPITOLO PRIMO.....	33
CARATTERISTICHE EDILIZIE.....	33
<i>ARTICOLO 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE</i> .....	33
<i>ARTICOLO 39 - DECORO DEGLI EDIFICI</i> .....	46
<i>ARTICOLO 40 - DECORO DEGLI SPAZI</i> .....	46
<i>ARTICOLO 41 - CAVE</i> .....	47
<i>ARTICOLO 42 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO</i> .....	47
<i>ARTICOLO 43 COMIGNOLI, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE</i> .....	47
<i>ARTICOLO 44 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE</i> .....	48
<i>ARTICOLO 45 - COPERTURE</i> .....	48
<i>ARTICOLO 46 - SCALE ESTERNE</i> .....	48
<i>ARTICOLO 47 - MARCIAPIEDI</i> .....	49
<i>ARTICOLO 48 - PORTICI</i> .....	49
CAPITOLO SECONDO.....	49
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....	49
<i>ARTICOLO 49 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE</i> .....	49
<i>ARTICOLO 50 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO</i> .....	50
<i>ARTICOLO 51 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI</i> .....	50
<i>ARTICOLO 52 - NUMERI CIVICI</i> .....	50
<b>TITOLO QUARTO.....</b>	<b>51</b>
<b>NORME IGIENICO-SANITARIE.....</b>	<b>51</b>
CAPITOLO PRIMO.....	51
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....	51
<i>ARTICOLO 53 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO</i> .....	51
<i>ARTICOLO 54 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI</i> .....	51
<i>ARTICOLO 55 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ</i> .....	51
<i>ARTICOLO 56 - ISOLAMENTO TERMICO</i> .....	51
<i>ARTICOLO 57 - ISOLAMENTO ACUSTICO</i> .....	51
<i>ARTICOLO 58 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI</i> .....	52
CAPITOLO SECONDO.....	52
FOGNATURE.....	52
<i>ARTICOLO 59 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO</i> .....	52

ARTICOLO 60 - CONDOTTI CHIUSI.....	52
ARTICOLO 61 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI .....	52
ARTICOLO 62 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI .....	52
ARTICOLO 63 - ALLACCIAMENTI .....	52
ARTICOLO 64 - FOGNATURE SINGOLE .....	52
ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	52
ARTICOLO 66 - IMMONDIZIE.....	52
CAPITOLO TERZO.....	53
REQUISITI DEGLI AMBIENTI.....	53
ARTICOLO 67 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI.....	53
ARTICOLO 68 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI.....	55
ARTICOLO 69 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	56
ARTICOLO 70 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	56
ARTICOLO 71 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	57
ARTICOLO 72 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	57
ARTICOLO 73 - MANSARDE.....	57
CAPITOLO QUARTO.....	57
COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE.....	57
ARTICOLO 74 - EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	57
ARTICOLO 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	58
ARTICOLO 76 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITO, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	58
ARTICOLO 77 - ANNESSI RUSTICI ED IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	58
ARTICOLO 78 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI DEGLI EDIFICI NELLE ZONE AGRICOLE .....	59
<b>TITOLO QUINTO.....</b>	<b>60</b>
<b>STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>60</b>
CAPITOLO PRIMO.....	60
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	60
ARTICOLO 79 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	60
ARTICOLO 80 - MANUTENZIONE E RESTAURI.....	60
ARTICOLO 81 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI .....	60
CAPITOLO SECONDO.....	60
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....	60
ARTICOLO 82 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	60
ARTICOLO 83 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.....	60
ARTICOLO 84 - NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	60
ARTICOLO 85 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	61
ARTICOLO 86 - IMPIANTI TECNICI.....	61
ARTICOLO 86.1 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.....	61
ARTICOLO 86.2 - IMPIANTI ELETTRICI.....	61
ARTICOLO 86.3 - CAMPI MAGNETICI.....	61
CAPITOLO TERZO.....	62
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	62
ARTICOLO 87 - OPERE PROVVISORIALI .....	62
ARTICOLO 88 - SCAVI E DEMOLIZIONI .....	62
<b>TITOLO SESTO.....</b>	<b>63</b>
<b>DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>63</b>
ARTICOLO 89 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	63
ARTICOLO 90 - NORME ABROGATE.....	63
ARTICOLO 92 - POTERI DI DEROGA.....	63
ARTICOLO 93 - SANZIONI.....	63
ARTICOLO 94 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.....	63
ARTICOLO 95 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	64

TITOLO PRIMO  
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO PRIMO  
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITE E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia ed urbanistica comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale ed integra le specifiche norme di attuazione del P.R.G. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art. 1 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi minori (leggi sia statali che regionali ed atti aventi forma di legge) ed in particolare con le leggi regionali n. 61 del 27 giugno 1985 e n. 24 del 5 marzo 1985 e loro successive integrazioni.

ARTICOLO 2 – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari del permesso di costruire - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento. I progettisti e i direttori dei lavori (*asseveranti*) devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali (*geologi*).

CAPITOLO SECONDO  
ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

ARTICOLO 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

*Ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni, si intendono per:*

**a) interventi di manutenzione ordinaria**, *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

**b) interventi di manutenzione straordinaria**, *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

**d) interventi di ristrutturazione edilizia**, *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un*  
*- organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica*

e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**e) interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**f) interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico/edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### ARTICOLO 3.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

E' istituito presso la Sede Municipale lo Sportello Unico per l'Edilizia con le competenze definite dall'art. 5 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.

### ARTICOLO 3.2 – OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO

Non sono soggette a permesso di costruire o altro titolo abilitativi, sempre nel rispetto di altre normative nel settore ed in particolare delle disposizioni di cui al D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42:

a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, o da suo delegato, e da autorità statali;

b) gli interventi di cui all'art. 76 comma 3 della L.R. 61/85, ivi compresi i modesti accatastamenti provvisori di legna da ardere all'interno degli abitati, per esclusivo uso personale, anche protetti dalle intemperie, ma non a struttura autonoma, derivanti dall'utilizzo e manutenzione delle aree boschive, per il periodo strettamente necessario alla loro stagionatura ed utilizzo come tradizionale combustibile domestico;

c) gli interventi di manutenzione ordinaria;

- d) *gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.*

#### ARTICOLO 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

*Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 31 punto e) della Legge 457/78,*
- c) *interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 punto d) della Legge 457/78, ma che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

*Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per richiederlo ed è soggetto agli articoli dal 10 al 21 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

#### ARTICOLO 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

*Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti articolo 3.2 e 4, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione comunali vigenti e della disciplina urbanistico/edilizia vigente.*

*Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

*In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:*

- a) *gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente articolo 4 lettera c);*
- b) *gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;*
- c) *gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.*

*Gli interventi di cui ai commi precedenti sono soggetti al contributo di costruzione nelle stesse modalità cui sono assoggettati gli interventi autorizzati con permesso di costruire.*

*La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico/artistica o paesaggistica/ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42.*

*È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti. In questo caso la violazione della*

*disciplina urbanistico/edilizia comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

*Ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo di collaudo finale che va presentato allo Sportello Unico, con la quale si attesta la conformità dell'opera con il progetto presentato con la D.I.A. Contestualmente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni di classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

#### ARTICOLO 5.1 – IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

*Sono ammesse deroghe agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.*

*Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali può essere rilasciato, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto:*

- *delle disposizioni contenute nel D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";*
- *delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*

*Agli interessati viene data comunicazione dell'avvio del procedimento (ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241).*

*La deroga deve rispettare:*

- *le norme igieniche;*
- *le norme sanitarie;*
- *le norme di sicurezza.*

*Inoltre, la deroga può riguardare esclusivamente;*

- *i limiti di densità edilizia;*
- *i limiti di altezza;*
- *la distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi;*
- *restano ferme in ogni caso il rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, relativamente agli articoli 7, 8 e 9 che riguardano rispettivamente i limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati.*

#### ARTICOLO 5.2 – IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

*Su richiesta degli interessati, può essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria per i seguenti interventi:*

*1) totale difformità dal permesso di costruire: sono gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per:*

- *caratteristiche tipologiche;*
- *caratteristiche planovolumetriche;*
- *destinazione d'uso ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.*

*2) parziale difformità dal permesso di costruire: sono gli interventi realizzati per una parte conformi e per la restante parte in difformità al permesso, realizzando un organismo edilizio parzialmente diverso per:*

- *caratteristiche tipologiche;*
- *caratteristiche planovolumetriche;*

- destinazione d'uso;
- esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto.

3) assenza di permesso di costruire: sono gli interventi realizzati senza il preventivo rilascio del titolo abilitativo.

La Regione con proprio atto può stabilire in qualsiasi momento quali possano essere le variazioni ritenute sanabili rispetto al progetto approvato tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui sopra, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico e ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso sono rimossi o demoliti.

Agli edifici viene ripristinata la conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico/edilizio comunale vigente entro il congruo termine stabilito dal Responsabile del Servizio Tecnico con propria ordinanza.

Decorso inutilmente tale termine, l'ordinanza medesima viene seguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

## ARTICOLO 6 – OPERE ESEGUITE DAL COMUNE O DALLO STATO

Non sono soggette a permesso di costruire o altro titolo abilitativo i seguenti interventi:

- opere pubbliche che richiedano per la loro realizzazione l'azione coordinata ed integrata di una pluralità di Amministrazioni pubbliche, con l'assenso del Comune;
- opere pubbliche da eseguirsi da parte di amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio statale ed opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/04/1994 n° 383 e s.m.i.
- opere pubbliche eseguite dal Comune e deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale assistita dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del DPR 21/12/1999 n°554.

## ARTICOLO 7 – PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIE, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo viene presentata all'ufficio protocollo comunale, il quale, dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano conformi a quelli elencati nella domanda stessa, rilascia, a richiesta, copia della domanda della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.



L'Ufficio tecnico comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di permesso di costruire verificando la completezza e l'esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG e delle N.d.A., al presente RE, oltretutto ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riguardanti l'intervento in esame.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi, siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del Procedimento entro e non oltre 15 giorni dalla data di arrivo al protocollo comunale della domanda richiede, per iscritto, all'interessato di fornire entro i successivi 60 giorni, le documentazioni integrative necessarie. La suddetta richiesta non può essere ripetuta.

Nel caso di cui al comma precedente l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; in caso di mancato rispetto del termine di 60 giorni, la domanda decade, senza ulteriori comunicazioni del Responsabile del Servizio Tecnico; di ciò è fatta menzione nella lettera di richiesta di cui al punto precedente.

In caso di accoglimento della domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, l'Ufficio Tecnico Comunale procede al calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo di cui all'art. 81 della LR. 61/85.

Tutte le domande di il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, corredate dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, debbono essere sottoposte ai pareri:

a) *del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS competente per territorio. In caso di interventi di edilizia residenziale, sarà richiesto solo quando trattasi di valutazioni tecnico-discrezionali.*

b) della C.E.C. o C.E.C.I.

I suddetti pareri non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio Tecnico, o per il suo delegato, che dovrà peraltro adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con i pareri indicati.

Ogni variazione o modifica, ivi comprese le opere interne, a strutture soggette ad autorizzazione sanitaria oppure ad autorizzazione prevista da legislazione specifica, deve essere preventivamente sottoposta al parere del competente servizio della ULSS. Se gli interventi relativi a tali edifici richiedono il permesso di costruire si ritiene indispensabile che gli interessati, a conclusione della pratica edilizia e prima dell'utilizzazione dei locali, inoltrino al richiesta di rilascio o aggiornamento dell'autorizzazione sanitaria.

## ARTICOLO 7.1 – CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi e/o alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo dovrà ottenere preventivamente le autorizzazioni, i nullaosta e le certificazioni sotto elencate, il cui rilascio compete a organi diversi dall'Amministrazione comunale.

Tali documenti, ove ne ricorra la necessità, sono di norma da allegarsi alla domanda di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo il richiedente potrà tuttavia riservarsi di effettuare la consegna prima del rilascio del titolo stesso; nel caso di cui ai successivi punti 2 e 7 è consentita la presentazione della certificazione dopo il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo che dovrà però essere effettuato inderogabilmente prima dell'inizio dei lavori.

Il diniego da parte dell'organo competente, costituirà impedimento al rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo.

Le certificazioni sono:

- 1) il nullaosta del comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge 27 dicembre 1941, n. 1570 e della Legge 13 maggio 1961, n. 469;
- 2) la denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato normale e/o precompresso e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086. La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo;
- 3) le autorizzazioni della Provincia o della Veneto Strade, nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime;
- 4) l'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio, nel caso d'interventi su immobili o beni vincolati ai sensi del D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42;
- 5) la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24 e dell'art. 88, 2° comma della LR. 61/85;
- 6) l'autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio;
- 7) *il parere sanitario: atteso che l'art. 136 del T.U. 308/2001 ha abrogato gli art. 220 e 221 – 2° comma del R.D. 27.7.1934 n. 1265 il parere, in caso di interventi di edilizia residenziale, sarà richiesto solo quando trattasi di valutazioni tecnico-discrezionali. Il Responsabile del procedimento potrà, comunque, richiedere tale parere nei casi di particolare complessità o di incerta interpretazione;*
- 8) gli altri nullaosta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti vigenti, in particolare il nullaosta del Genio Civile - art. 2 Legge 64/1974.

Nei casi di beni soggetti al D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42, richiedente il permesso di costruire viene rilasciata sempre nel rispetto della L.R. 63/94.

## ARTICOLO 7.2 – NORME GENERALI IN RIFERIMENTO ALLE PENALITÀ GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE AI FINI EDIFICATORI (frazione di Costalta).

Sono facenti parte integrante del PRG le tavole di indagine geologica. Nelle carte, oltre ai simboli geomorfologici ed alle indicazioni sugli edifici e sulle infrastrutture dissestate, sono rappresentate le penalità geologiche ed idrogeologiche del territorio ai fini edificatori, cioè l'attitudine dei terreni ad essere urbanizzati, esclusivamente sotto il profilo geologico.

E' stata effettuata una zonizzazione del territorio, identificando alcune classi di penalità che riassumono sia il concetto di vocazione urbanistica, sia il concetto di stabilità dei terreni.

Si prescrive che, ogni edificio o infrastruttura progettata nel territorio comunale, che comporti variazioni di carico sul terreno, movimenti di terra o modifiche dell'idrogeologia, dovrà essere accompagnata da una relazione geologico-tecnica dei terreni di fondazione e da una verifica della stabilità dell'intorno geomorfologico che interagisce con tali terreni, con eventuali prove in situ, al fine di predisporre i più opportuni interventi correttivi.

### TERRENO PESSIMO (rosso)

Si tratta di aree caratterizzate da dissesto idrogeologico attuale e recente, cioè dalla presenza di nicchie di distacco di frane, evidenti corpi di colata, forti deformazioni plastiche gravitative, dalla presenza di alcuni edifici ed infrastrutture molto o mediamente lesionati. Tali zone sono diffusamente e localmente interessate da infiltrazioni idriche e non di rado i terreni sono saturi e paludosi.

Rientrano in questa classe di penalità anche:

- a) le aree prossime a corsi d'acqua e solchi di ruscellamento, i quali possono produrre erosione di sponda e possono comportarsi come vie preferenziali di movimento di eventuali frane;

b) i settori di versante ad elevata pendenza, che oltre a costituire un limite ovvio alla edificabilità, sono comunque a rischio di frana.

Ove le condizioni di stabilità non siano manifestamente scadenti, il rischio di dissesto è comunque elevato o molto elevato.

L'edificabilità è assolutamente sconsigliata, ma possibile solo in casi di necessità particolare di pubblico interesse, con interventi correttivi adeguati.

Anche la ristrutturazione di vecchi edifici o di vecchie opere dovrà essere preceduta da un progetto geologico dettagliato.

In genere qualsiasi opera progettata nelle aree appartenenti a questa classe dovrà essere assolutamente preceduta da verifiche geologiche-geotecniche puntiformi, mediante analisi dettagliate sulle condizioni locali del terreno e prove geognostiche in situ, verifiche geomorfologiche dell'intorno che può interagire con l'opera stessa.

Dal punto di vista geologico la vocazione urbanistica può essere definita nulla.

Il permesso di costruire dovrà essere rilasciato solo nei casi di necessità particolari di interesse pubblico, in seguito all'approvazione di un progetto geologico di dettaglio.

#### TERRENO MEDIOCRE (giallo)

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di deformazioni plastiche gravitative, di aree prossime a zone franose o di settori ad elevata acclività, con sensibile propensione al dissesto. Nelle zone urbanizzate caratterizzate da terreno mediocre sono (od erano) presenti alcuni edifici mediamente lesionati o tirantati, od infrastrutture lesionate.

Il rischio di dissesto è elevato o medio.

L'edificabilità è sconsigliata. In genere qualsiasi opera progettata e ristrutturata in queste aree dovrà essere assolutamente preceduta da verifiche di fattibilità geologica attraverso analisi di dettaglio di tipo geomorfologico, geotecnico e geognostico. Vi è la possibilità di realizzazione di opere ed infrastrutture in caso di necessità accertate, accettando un ragionevole margine di rischio.

Dal punto di vista geologico la vocazione urbanistica può essere definita scadente.

L'eventuale permesso di costruire, in soli casi di necessità accertate, dovrà essere subordinato alla presentazione di una Relazione geologico-tecnica contenente:

a) l'inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico dell'area, esteso all'intorno che può interagire con le opere in progetto.

b) La descrizione dei risultati di indagine geognostica e geotecnica finalizzata a ricostruire le caratteristiche geologico-tecniche dei terreni di fondazione. Nelle zone a rischio di frana sono necessarie indagini geognostiche preventive.

c) La verifica delle scelte progettuali relative alle fondazioni, con indicate:

- la tipologia in rapporto alle caratteristiche dei terreni;

- la profondità di posa;

- la pressione ammissibile con indicato il procedimento di calcolo eseguito;

- l'eventuale valutazione dei cedimenti.

d) L'analisi delle modalità di scavo e la verifica dei fronti scavo durante la costruzione, in particolare quando sono presenti edifici o altre strutture adiacenti.

e) L'analisi geomorfologica ed idrogeologica di dettaglio dell'area in esame e dell'intorno geomorfologico che può interagire con l'opera in progetto.

f) La verifica delle condizioni di stabilità del luogo in condizioni naturali e dopo la realizzazione dell'intervento previsto.

#### TERRENO DISCRETO (verde)

Si tratta di aree prive di dissesti idrogeologici attivi, caratterizzate da discrete condizioni di stabilità. Alcune aree presentano morfologia particolarmente favorevole con moderata inclinazione, anche se le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche dei terreni possono essere mediocri. Esiste la possibilità di deformazioni plastiche gravitative.

Il rischio di dissesto è moderato o piuttosto scarso.

L'edificabilità in queste aree è possibile, ma comunque attuabile in seguito ad interventi correttivi adeguati, finalizzati specialmente al drenaggio superficiale e profondo del terreno. Qualsiasi opera progettata nelle aree appartenenti a questa classe dovrà essere assolutamente preceduta da verifiche di fattibilità geologica.

Bisognerà prestare attenzione a potenziali fenomeni di dissesto, derivanti da aree limitrofe, che potranno interagire con le eventuali opere in progetto, estendendo le indagini a porzioni di territorio vicine.

La vocazione urbanistica per i terreni appartenenti a questa classe può essere definita discreta.

Il permesso di costruire dovrà essere subordinato alla presentazione di una Relazione geologico-tecnica contenente:

- a) l'inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico dell'area, esteso all'intorno che può interagire con le opere in progetto;
- b) la descrizione dei risultati di un'indagine geognostica e geotecnica finalizzata a ricostruire le caratteristiche geologico-tecniche dei terreni di fondazione;
- c) la verifica delle scelte progettuali relative alle fondazioni, con indicato:
  - la tipologia in rapporto alle caratteristiche dei terreni;
  - la profondità di posa;
  - la pressione ammissibile con indicato il procedimento di calcolo eseguito;
  - l'eventuale valutazione dei cedimenti.
- d) L'analisi delle modalità di scavo e la verifica dei fronti scavo durante la costruzione, in particolare quando sono presenti edifici o altre strutture adiacenti.
- e) La verifica delle condizioni di stabilità del luogo in condizioni naturali e dopo la realizzazione dell'intervento previsto.

#### TERRENO BUONO (azzurro)

Si tratti di un'unica area priva di dissesti idrogeologici attivi e non attivi, in buone condizioni di stabilità, con substrato roccioso subaffiorante o poco profondo. L'inclinazione del terreno è compresa circa tra i 20° ed i 25°, compatibile con l'edificabilità in relazione alle caratteristiche geologiche dell'area.

Il rischio di dissesto è molto scarso.

L'edificabilità è possibile, ma con prescrizioni specifiche. La necessità di eseguire indagini geognostiche va verificata caso per caso, in dipendenza della situazione locale.

E' comunque sempre d'obbligo che le opere in progetto in queste zone siano accompagnate da indagini di fattibilità geologica sufficientemente estese, al fine di predisporre i più opportuni interventi correttivi.

Dal punto di vista geologico la vocazione urbanistica può essere definita favorevole.

Il permesso di costruire dovrà essere subordinato alla presentazione di una Relazione geologico-tecnica contenente:

- a) l'inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico dell'area, esteso all'intorno che può interagire con le opere in progetto;
- b) la descrizione dei risultati di un'indagine geotecnica finalizzata a ricostruire le caratteristiche geologico-tecniche dei terreni di fondazione;
- c) la verifica delle scelte progettuali relative alle fondazioni, con indicate:
  - la tipologia in rapporto alle caratteristiche dei terreni;
  - la profondità di posa;
  - la pressione ammissibile con indicato il procedimento di calcolo eseguito;
  - l'eventuale valutazione dei cedimenti.
- d) L'analisi delle modalità di scavo e la verifica dei fronti scavo durante la costruzione, in particolare quanto sono presenti edifici o altre strutture adiacenti.

Alla luce di quanto sopra esposto si pongono le seguenti norme generali, valide su tutta l'area studiata e per tutte le classi di penalità edificatorie.

Ogni nuova opera edilizia dovrà essere munita di fondazioni robuste e ubicate ad una profondità adeguata, comunque mai superficiali.

Ogni nuova opera edilizia (compreso qualsiasi muro trasversale) dovrà essere munita di efficaci e durevoli opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde.

Per qualsiasi intervento di movimento terra che comporti variazioni significative dello stato tensione o delle condizioni di drenaggio del versante, dovranno essere valutate le condizioni di stabilità, la possibilità e le migliori modalità di esecuzione.

Questi accorgimenti dovranno permettere di raggiungere migliori condizioni di stabilità dell'opera e di limitare o evitare eventuali effetti negativi dovuti all'intervento.

Il tipo di intervento varierà, ovviamente, a seconda del tipo di penalità edificatoria e del tipo di opera da realizzare (come prescritto dall'art. 7.1 comma 7 del presente Regolamento edilizio).

Le predette disposizioni vanno applicate ad ogni intervento su tutto il territorio comunale e non solo sulla frazione di Costalta.

### ARTICOLO 7.3 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo debbono riportare:

1. l'identificazione del titolare del permesso di costruire stesso e gli estremi della domanda presentata;
2. l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento o delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire, in particolare deve specificare le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della normativa urbanistico/edilizia vigente oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto per il quale è rilasciata il permesso di costruire;
3. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, rilasciati in relazione alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale e le condizioni eventualmente imposte da tali organi;
4. le date di inizio e ultimazione dei lavori, da fissarsi ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/85;
5. quando previsto, l'entità e le modalità di corresponsione dei contributi commisurati al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di cessione al Comune di dette aree;
6. gli estremi degli atti amministrativi prescritti dalle norme urbanistico/edilizie vigenti e della determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e all'art. 81 della LR. 61/85, vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il permesso di costruire richiederà gli obblighi posti a carico del titolare per l'attuazione dell'intervento, quali la comunicazione di inizio e ultimazione lavori, le eventuali certificazioni da presentarsi prima dell'inizio dei lavori, la richiesta di visite di controllo, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di abitabilità e quant'altro necessario e previsto nei successivi articoli del presente RE.

### ARTICOLO 7.4 - ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incirca delle spese per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire; la quota relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso

d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

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

Per quanto non menzionato espressamente in questo articolo valgono le determinazioni della LR 61/85 e successive modificazioni.

#### ARTICOLO 7.5 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

Il titolare del permesso di costruire può chiedere, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di realizzare direttamente tutte o parte delle opere, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, con le modalità previste dall'art. 86 LR. 61/85, autorizza la realizzazione delle opere stesse a scomputo degli oneri.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare del permesso di costruire, lo stesso corrisponde al Comune la differenza all'atto del rilascio del permesso di costruire o secondo le modalità previste al quarto comma dell'art. 81 della LR. 61/85.

#### ARTICOLO 7.6 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

Il contributo di cui ai precedenti articoli relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.

#### ARTICOLO 8 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore a 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P.R.G., nonché le servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 3 e 4, i progetti devono inoltre contenere:

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 7;
- b) planimetria, in scala 1:1000, rilevata topograficamente con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio e dalla quale emerga l'indicazione dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali dei fabbricati e con l'indicazione degli accessi pedonali e carrabili;
- c) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- d) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);

- e) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;
- f) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- g) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con la indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- h) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata al parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere c), e), f), g) e h), possono essere rappresentati in scala 1: 00, purché corredati da particolari in scala superiore.

B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto A) del presente articolo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e distinte retinature.

C) Per costruzione, demolizione e modificazione di recinzioni:

- a) planimetria, in scala 1:500, rappresentante l'andamento planimetrico della recinzione progettata e di quella eventualmente preesistente e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;
- c) l'indicazione dei materiali impiegati.

D) Per le demolizioni di edifici:

- a) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire o appositamente retinate;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti se richiesta.

E) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti, tombe e decorazioni cimiteriali:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazione dei materiali.

F) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

salvo diverse prescrizioni regionali:

- a) stralcio planimetrico del P.R.G. in scala 1:5000;
- b) stralcio planimetrico del P.R.G. in scala 1:2000;
- c) stralcio delle N.T.A. del P.R.G., relative alla zona omogenea in cui l'intervento progettato si colloca;
- d) planimetria catastale dello stato di fatto (1:2000) con l'esatta individuazione dell'area;
- e) planimetria catastale di progetto (1:2000), con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico, per attrezzature ecc.) e le aree residue (superficie fondiaria) da destinare alla fabbricazione residenziale;
- f) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante, in maniera più dettagliata, oltre a quanto già indicato nella planimetria catastale di progetto, anche la dimensione dei lotti, l'indicazione schematica degli edifici e loro altezze, l'ampiezza delle strade e spazi pubblici, parcheggi, alberature ecc.;

- g) planimetrie di progetto in scala 1:500 riguardanti gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, acquedotto, metanodotto o gas, punti luce pubblica ecc.);
  - h) sezioni stradali nei vari tipi, in scala 1:50 o 1:20;
  - i) norme di attuazione con tabella degli indici e prescrizioni (eventualmente anche integrativi) di quelli dell'atto strumento generale (P.R.G.);
  - l) relazione illustrativa;
  - m) schema di convinzione ai sensi dell'art. 28, comma 5, L.U.
- G) Per i movimenti terra, sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzione di ponti ed opere stradali in generale:
- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con la indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, dei manufatti da costruire;
  - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
  - c) nulla osta dell'Autorità Forestale per quanto di loro competenza;
  - d) permesso di costruire o altro titolo abilitativo in relazione a leggi speciali.
- H) Per le costruzioni di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.
- L) Per le mostre di depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati:
- a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della visibilità.
- M) Per gli impianti tecnici previsti al punto i) dell'articolo 3:
- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
  - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
  - c) autorizzazioni e/o concessioni delle competenti amministrazioni statali o regionali, quando necessarie.
- N) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, cartelli pubblicitari e simili, tende esterne, lapidi, ecc.:
- a) prospetti, in scala 1:100;
  - b) particolari, in scala 1:20;
  - c) indicazione dei materiali e dei colori.
- O) Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste.
- E' facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la C.E.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso di opera, planovolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire o fatta la denuncia. In tutti i progetti devono essere allegati i prospetti dei calcoli relativi al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge N. 10 del 1977 se dovuto.

## ARTICOLO 10 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO

Nel permesso di costruire o altro titolo abilitativo sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno a decorrere dalla data del permesso di costruire o altro titolo abilitativo; il termine di ultimazione delle opere, entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato dal Responsabile del Servizio Tecnico,



con provvedimento motivato, solo per fatti sopravvenuti a ritardare i lavori, che siano estranei alla volontà del concessionario.

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

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine di cui al primo comma del presente articolo, il richiedente deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Qualora i lavori iniziati non vengano terminati in capo ai tre anni successivi, ma il volume e le superfici complessive dell'immobile da realizzare siano facilmente riconoscibili nella loro interezza e siano conformi al permesso di costruire o altro titolo abilitativo, il titolare potrà, anche successivamente, richiedere l'autorizzazione al completamento dell'opera.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti ed il volume e le superfici utili non siano riconoscibili e misurabili, il richiedente deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o altro titolo abilitativo; in tal caso il nuovo permesso di costruire o altro titolo abilitativo concerne la parte non ultimata; essa è comunque soggetta alla normativa di PRG vigente all'atto della richiesta.

Il permesso a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione, che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

il permesso di costruire o altro titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa; essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti norme legislative e regolamentari.

Resta fermo il disposto di cui all'art. 71 della LR. 61/85.

## ARTICOLO 10.1 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

*Le varianti a permessi di costruire possono essere realizzate mediante denuncia di inizio attività se gli interventi:*

- non incidono sui parametri urbanistici;
- non incidono sulle volumetrie;
- non modificano la destinazione d'uso;
- non modificano la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio; .
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

*Tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale. Tali varianti possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.*

Nel caso di cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto *che non rientrano tra quelle citate precedentemente*, il titolare del permesso di costruire o altro titolo abilitativo presenta istanza all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo di variante avviene nel rispetto delle normali procedure inerenti i titoli abilitativi.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate siano tali da comportare nuovi nullaosta ed autorizzazioni, anche se non richieste dal progetto originario.

Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo di variante comporta l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77, da corrispondersi per le opere in variante al permesso di costruire originario.

Le istanze relative alle varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e i relativi titoli abilitativi rilasciati, prima dell'esecuzione dei lavori.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma della L. 1089/39 e del D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42.

#### ARTICOLO 10.2 – TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o altro titolo abilitativi edilizio ed a dare comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti articoli i soggetti di seguito elencati:

- 1) il proprietario del suolo *o dell'immobile interessato all'intervento*;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto d'enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto d'enfiteusi;
- 5) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile), solo per gli interventi di manutenzione, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- 6) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'Art. 1065 del Codice Civile), solo per la manutenzione e le trasformazioni inerenti al loro titolo
- 7) il locatario solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile);
- 8) l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, solo per i miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 10) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
  - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
  - b) l'assegnatario delle terre incolte;
  - c) il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza
  - d) il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - e) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
  - f) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'Art. 700 del Codice di Procedura Civile.
- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
  - a) il tutore;
  - b) il curatore solo per la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro conservativo;
- 12) gli Enti Pubblici per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
- 13) le aziende erogatrici di pubblici servizi

Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:

- a) per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure titolo di proprietà o titoli equivalenti;
- b) per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile;
- c) per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;

- d) per il caso in cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- e) per il caso in cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente che ha titolo al godimento del bene in questione; essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11 riferiti all'Ente rappresentato ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
- f) per il caso in cui al punto 13, qualora non possa essere allegato uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa oppure un impegno unilaterale proprietario del suolo a richiedere il permesso di costruire o ad assoggettarsi alla servitù necessaria all'esecuzione dell'intervento.

L'attestazione del titolo di cui sopra può essere effettuata con copia del titolo stesso dichiarata conforme all'originale dal titolare interessato o con autocertificazione ai sensi di legge.

Il permesso di costruire è rilasciato esclusivamente alla persona fisica o giuridica avente titolo e può essere trasferita "mortis causa", per negozio giuridico o per decreto.

I successori e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire chiedono la variazione dell'intestazione ed il Responsabile del Servizio Tecnico, accertato che il richiedente ne abbia titolo, provvede al relativo cambio d'intestazione.

In conseguenza del cambio d'intestazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

#### ARTICOLO 11 – PERMESSO A LOTTIZZARE

Il permesso a lottizzare rilasciata ai sensi dell'articolo 28 L.U. legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971 N. 865, è richiesta un separato permesso di costruire.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema, da parte del richiedente e di tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., corredata dai documenti comprovanti la rispettiva proprietà.

#### ARTICOLO 12 - EVIDENZA DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

L'atto di permesso di costruire che di lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

#### ARTICOLO 13 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per rassicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o altro titolo abilitativo, facendo immediatamente, rapporto all'Autorità Giudiziaria di ogni violazione rilevata.

Per tale vigilanza il Responsabile del Servizio Tecnico si *avvale di agenti da lui incaricati o, se non disponibili all'interno della propria area, richiedendo al Responsabile dell'area relativa.*

Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessaria il permesso di costruire o altro titolo abilitativo o lottizzatorio, in assenza di esso, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dal rilasciato titolo, il Responsabile del Servizio Tecnico notifica senza indugio al titolare della permesso di costruire, all'assuntore e al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32, e 2, L.U., facendo seguire nel termine di legge la diffida a demolire, di cui al c. 3

dello stesso articolo; adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 15 della Legge 28-1-1977 N. 10, osservato l'art. 14, c. 2, del presente Regolamento.

#### ARTICOLO 13.1 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

*Il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può essere annullato in sede di autotutela. In tal caso l'Amministrazione dovrà, oltre a trovare giustificazione nel mero ripristino della legalità violata, dare anche conto della attuale esistenza di un ulteriore ed autonomo interesse pubblico alla rimozione dell'atto che si assume illegittimo, procedendo, altresì, alla comparazione tra questo autonomo interesse pubblico e l'entità del sacrificio imposto all'interesse del privato che ha operato facendo affidamento sulla legittimità della conseguita concessione.*

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere opportunamente motivato, il Responsabile del Servizio Tecnico assume il parere della C.E.C.

*A seguito dell'annullamento del permesso di costruire o altro titolo abilitativo si applica l'art. 38 del T.U. 380/2001.*

### CAPITOLO TERZO COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

#### ARTICOLO 14 – SOPPRESSIONE DELLA C.E.C. E C.E.C.I.

*La Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Edilizia Comunale Integrata in vigore al momento dell'adozione della presente variante resteranno in carica fino alla scadenza naturale del loro mandato e non saranno rinnovate.*

*Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire verrà di seguito disciplinato ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

*Nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire atti di assenso di competenza di altre amministrazioni, il Responsabile del Procedimento potrà convocare una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n° 241 e s.m.i.*

*Per interventi ricadenti in zone soggette a tutela paesaggistico/ambientale il Responsabile del Procedimento convoca i due esperti in materia di beni ambientali e di tutela dell'Ambiente, che rilasceranno il loro parere motivato ai sensi della L.R. 63/94.*

*Gli esperti ambientali sono nominati dal Consiglio Comunale per una durata massima di 5 (cinque) anni e sono rieleggibili.*

*Gli esperti ambientali sono convocati in via ordinaria dal Responsabile del Procedimento con avviso notificato mediante Messo Comunale o mediante servizio posta A.R., telefax o altro mezzo di comunicazione scritta con almeno 3 giorni di anticipo sulla data fissata. Il Responsabile del Procedimento può convocare gli esperti ambientali in seduta straordinaria con comunicazione entro le 24 ore a mezzo telefax o telegramma.*

#### ARTICOLO 15 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA C.E.C.

*(omissis)*

### CAPITOLO QUARTO ESECUZIONE DELLE OPERE

#### ARTICOLO 16 - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

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

- **densità edilizia fondiaria:** il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
- **densità edilizia territoriale:** il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie delle totalità del territorio interessato
- **indice di copertura:** il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a) **superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc..) misurata in proiezione orizzontale;
- b) **superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore di ml. 0,30 dal terreno *originario*. *Tale limite è elevato a ml. 1,20 per terreni con pendenza superiore al 30%.* Non concorrono alla formazione di superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino ad un massimo di ml. 1,50 nonché le scale aperte e le sporgenze delle falde di copertura, purché di larghezza (per le sole falde) non superiore a ml. 1,50; la parziale tamponatura del timpano non concorre alla formazione di superficie coperta, purché tale tamponatura non interessi oltre il 50% della superficie del timpano;
- c) **altezza del fabbricato:** è data dalla differenza tra le quote massime e le quote minime dell'edificio definite come segue:  
**la quota minima del fabbricato** sarà la quota del pavimento del più basso piano abitabile, purché il solaio di detto piano non sia del tutto al di fuori della linea di terra, nel qual caso l'altezza sarà riferita al punto più basso del terreno interessato dal fabbricato, esclusi eventuali riporti che modificano l'andamento originale del terreno;  
**la quota massima**, nel caso di edifici con sottotetto non abitabile, sarà data dall'altezza media, a partire dalla quota minima, degli intradossi dei solai sovrastanti l'ultimo piano abitabile; nel caso di edifici con sottotetto abitabile sarà data dall'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora parti di uno stesso edificio, per necessità di adattamento al terreno, abbiano il più basso piano abitabile a quote assolutamente diverse, la quota massima sarà misurata, per ogni parte, in relazione alla quota minima del piano abitabile sottostante;
- d) **altezza delle fronti:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- e) **volume del fabbricato:** è dato dalla superficie coperta per l'altezza del fabbricato calcolata al punto c); nel caso di fabbricati composti da corpi aventi altezze diverse, il volume sarà pari alla somma dei volumi calcolati moltiplicando la superficie coperta dei singoli corpi per le rispettive altezze; non concorrono alla formazione del volume le logge con profondità non superiore a ml. 1,50, i porticati e tutti i locali interrati ad uso cantine, ricovero autoveicoli o simili, nonché tutti i volumi tecnici quali torrette di ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, autorimesse, vani scale;
- f) **distanza dalle strade:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del punto più avanzato della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazza, fossi e scarpate relative, ecc.....) ad esclusione degli spazi destinati dal progetto a parcheggio pubblico;
- g) **distanza dai confini:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale *ed in maniera radiale*, della superficie coperta dai confini di proprietà;
- h) **distacco dai fabbricati:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dal presente articolo. Tale distanza si intende presa in linea retta tra le

pareti antistanti di edifici costruiti su fondi finitimi da bande opposte rispetto alla linea di confine.

Ai sensi della L.R. 21/96 gli spessori di coibentazione non concorrono alla formazione del volume urbanistico, delle altezze massime, delle distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici.

## ARTICOLO 17 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul lotto la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Le Concessioni Edilizie, costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

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

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

Le Ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente, con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

## ARTICOLO 18 – PUNTI DI PERIMETRO E DI LIVELLO

Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti a quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'U.T.C. effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

## ARTICOLO 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare del permesso di costruire deve denunciare al Responsabile del Servizio Tecnico le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è in facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori, la data della notifica del permesso di costruire o a lottizzare; come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 7 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore di lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e la elezione del domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

## ARTICOLO 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio Tecnico ed ottenere la relativa separata autorizzazione di occupazione.

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

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di revocare l'autorizzazione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, 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 di forza maggiore.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il *Responsabile del Servizio Tecnico* subordina il rilascio della autorizzazione di occupazione al versamento di una cauzione di €. 250,00 che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'U.T.C.

In caso d'inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20 Marzo 1865 N. 2248, all. F).

## CAPITOLO QUINTO USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

### ARTICOLO 21 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

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

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dall'art. 24 del testo Unico dell'Edilizio di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata la seguente documentazione:

1. l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla ex Legge aprile 1976, n. 373 (ora legge n. 10/91 e successive modificazioni), rilasciato dal Direttore dei Lavori e sottoscritto anche dal costruttore, in cui si certifica anche la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
2. l'eventuale nullaosta degli Enti e degli Organi competenti;



3. la 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 1086/71;
4. il certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto;
5. la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al catasto, dichiarata conforme all'originale dal titolare o dal tecnico incaricato redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del R.D. 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni;
6. la dichiarazione contenente l'attestazione di conformità degli impianti tecnici di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 rilasciata dagli uffici tecnici della ditta installatrice;
7. la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 rilasciata dal Direttore dei Lavori;
8. autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Nel caso la richiesta riguardi opere per cui non sia richiesto il deposito presso gli Uffici del Genio Civile, il certificato di collaudo statico, può essere rilasciato dal Direttore dei Lavori.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del precedente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione stessa.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, previa ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha la facoltà di controllare la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme della legislazione e dei Regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

## ARTICOLO 22 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E D'USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali, i nullaosta, di cui all'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

### ARTICOLO 22.1 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

*Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, realizzate in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività si applicano i disposti del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

### ARTICOLO 22.3 - INIBIZIONE DELL'AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

Nel caso in cui si riscontrino gravi carenze igieniche, il Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 26 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso ed ordinare lo sgombero a norma dell'art. 222 del TU delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/34.

TITOLO SECONDO  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO**

CAPITOLO PRIMO  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**ARTICOLO 23 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. è attuato mediante:

- a) i piani pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10;
- b) i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);
- c) i piani di lottizzazione (P.L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione coattiva);
- d) il rilascio di licenze edilizie singole (intervento diretto);
- e) i piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modifiche;
- f) i piani di insediamenti produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G., il Comune potrà, con deliberazione conciliare, sentito il parere della C.E.C., fissare il perimetro di singole «aree di intervento unitario», a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

Le aree espropriate ai sensi dell'art. 13, c. 6, della legge N. 10 del 1977, citata, saranno destinate, in misura determinata con deliberazione conciliare e variabile da un minimo del 40% ad un massimo del 70%, a edilizia economica e popolare, anche in deroga ai limiti di cui al comma 3 dell'art. 2 della stessa legge.

**ARTICOLO 24 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI**

Gli strumenti (o piani) attuativi di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa «area d'intervento».

Essi dovranno indicare:

- a) la distribuzione delle superfici edificabili e di quelle destinate ad usi pubblici e ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
- b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi), della viabilità principale;
- c) l'involucro spaziale entro il quale dovranno svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione delle prescrizioni di zona del P.R.G.;
- f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g) il computo degli standard urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
- h) il completo rilievo dendrologico dell' «area d'intervento»;
- i) i P.P.E., inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatosi (art. 23 L.U.).

CAPITOLO SECONDO  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE (P.P.E.)

ARTICOLO 25 - P.P.E.

Il P.P.E. è regolato dagli artt. 13 e ss. L.U. e, anche se redatto da privati, costituisce il normale strumento attuativo del P.R.G. una volta che sia adottato dal Comune; ciascun P.P.E. deve estendersi all'intera «area di intervento» in cui viene suddivisa, la relativa zona territoriale omogenea del P.R.G., ancorché compreso in più stralci del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della legge 23 Gennaio 1977 N. 10.

Al deposito del progetto di P.P.E., ai sensi dell'art. 15 c. 2, L.U., sarà data la pubblicità prevista dal c. 2 dell'art. 10 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal *Responsabile del Servizio Tecnico* formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del P.P.E. di cui all'art. 16, c. 10 L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. non potrà essere superiore a sessanta giorni; ove nel detto termine non pervenga al *Responsabile del Servizio Tecnico* la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal P.P.E. presentando la domanda del relativo permesso di costruire entro il termine massimo di sessanta giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo del Messo di conciliazione; nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali, potranno essere effettuate col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione conciliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del consorzio, il Comune procederà all'espropriazione delle aree e degli edifici compresi in singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del P.P.E. equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 12 della legge 12 febbraio 1958 n. 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e 60 della legge 25 giugno 1865 n. 2359. Con la prima ingiunzione, di cui al c. 3 del presente articolo, il *Responsabile del Servizio Tecnico* formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 Cod. Civ., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la compatibilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.U.

ARTICOLO 26 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

Tutti i «lotti edificabili» in cui il P.P.E. è suddiviso ai sensi dell'art. 13, punto 4, L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli articoli 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa compitura all'interno del P.P.E. equivale a formale «declaratoria di comparto».

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal P.P.E.; tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

## ARTICOLO 27 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al c. 1 del precedente articolo determinato, appartengano a due o più proprietari, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia, autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita a protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del c. 3 del precedente art. 24 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al Consorzio dagli stessi costituito, ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

Su istanza del Consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il *Responsabile del Servizio Tecnico* promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.

Devono partecipare al Consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.P.E. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa arca di pertinenza, soggetti a speciale vincolo dell'A.B.C.A. Ove il rapporto planovolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal P.R.G., lo ius aedificandi residuo o l'arca da asservire quale pertinenza di tali edifici saranno valutati ai sensi e con la procedura fissata dalla legge 25 giugno 1865 n. 2359.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

## ARTICOLO 28 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

*Tutte le procedure di espropriazione di aree sono soggette al "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità" di cui al DPR 8 giugno 2001 n° 327 e s.m.i.*

## ARTICOLO 29 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ALL'INTERNO DEL P.P.E.

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più permessi di costruire; peraltro, per ciascun edificio previsto, dovrà essere rilasciato un solo permesso di costruire unitario; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessun permesso di costruire potrà essere rilasciato all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal Consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del c. 4 dell'art. 26.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al c. 2 del precedente articolo 25 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna permesso di costruire; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie, eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

## CAPITOLO TERZO PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

### ARTICOLO 30 - P.L. DI INIZIATIVA SPONTANEA

Il P.L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definite, ancorché comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, ed è attuato, previa approvazione del Consiglio comunale e nulla osta regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune, ai sensi dell'art. 28 L.U.

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L.

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 870 Codice Civile; in tal caso il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nel precedente Capitolo secondo.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito; della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario. Tali oneri comprendono, altresì, il contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

### ARTICOLO 31 - LOTTIZZAZIONI

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita, a richiesta del Responsabile del Servizio Tecnico mediante planovolumetrica;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 4,00; tale misura minima potrà scendere a ml. 3,50 nel caso di particolari difficoltà del terreno, nel qual caso dovranno essere previsti opportuni slarghi; i marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini della osservanza delle norme del presente Regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria, a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,00, essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del piano di lottizzazione. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 30 – 1° comma.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alle caratteristiche dell'insediamento produttivo.

#### ARTICOLO 31.1 - APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Come stabilito alla legge n. 142/90 art. 32 e della Legge Reg. n. 61/85 l'approvazione dei piani attuativi rientra tra le competenze del Consiglio Comunale.

### CAPITOLO QUARTO ALTRI MEZZI DI INTERVENTO

#### ARTICOLO 32 - L'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con il permesso di costruire di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà, su conforme parere della C.E.C., anche al di fuori dei casi regolati dall'art. 49 del presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 01/06/1939 N. 2089 e 23/06/1939 N. 1497.

#### ARTICOLO 33 - IL P.E.E.P. E IL P.I.P.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

### CAPITOLO QUINTO DISPOSIZIONI FINALI

#### ARTICOLO 34 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

#### ARTICOLO 35 – DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI STANDARD DELL'URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER LE AREE DESTINATE DAL P.R.G. AD IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree, per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione dello strumento attuativo, la posizione degli impianti o degli edifici pubblici (scuole, parcheggi ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento unitario determinata ai sensi del comma 2 dell'art. 22, potrà venire collocata all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione; la superficie complessivamente campita per tali infrastrutture sarà in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento come nello stesso, comma determinata, nelle dimensioni previste dal P.R.G., è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali del P.R.G. che prevedano standard minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio comunale, sentita la C.E.C., reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standard minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal P.R.G. per destinazioni di standard corrispondenti agli standard carenti e individuate con la stessa delibera conciliare di cui sopra; ovvero potrà essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune potrà destinare le aree trasferibili in conto standard di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità c/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, disciplinata, in tal caso, previa delibera conciliare, ai sensi dell'art. 51, c. 2, della legge 22/10/1971 n. 865; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della stessa legge, aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal P.R.G. a standard corrispondenti.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 della legge 28/01/1977 n. 10, ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il P.R.G. destina ad impianti pubblici.

#### ARTICOLO 36 - DEROGABILITÀ ALLE PRESCRIZIONI DI PREVIO STRUMENTO ATTUATIVO

Nelle zone, per la cui utilizzazione edificatoria sia dal P.R.G. prescritto lo strumento attuativo, i singoli proprietari di aree contigue ed omogenee, formanti nel loro complesso una figura geometrica chiusa, potranno unirsi in Consorzio volontario, predisponendo un progetto planovolumetrico programmatico dell'utilizzazione dell'area relativa, che potrà essere approvato con delibera consiliare, anche prima dell'adozione dello strumento attuativo, sempre nel rispetto del programma attuativo di cui alla lett. a) dell'articolo 22.

Oltre che il rispetto delle prescrizioni di zona di Piano Regolatore Generale, il progetto planovolumetrico di cui al precedente comma dovrà prevedere il conferimento in conto standard di urbanizzazione secondaria delle aree destinate ad infrastrutture od impianti pubblici, eventualmente previsti dal P.R.G. all'interno dell'area consorziata, degli standard minimi previsti dal P.R.G. nonché all'impegno di pagamento di eventuali eccedenze di standard di urbanizzazione secondaria che possano far carico, pro quota unitaria di superficie all'interno dell'area d'intervento unitario, ai sensi del comma 2 del precedente articolo.

Il progetto planovolumetrico approvato si considera comparto edificatorio anche dello strumento attuativo che fosse successivamente adottato, salva l'integrazione di conferimento degli standard di urbanizzazione secondaria, che fosse richiesta ai sensi del precedente comma.



TITOLO TERZO  
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CAPITOLO PRIMO  
CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ripostigli, ricovero attrezzi, centrali termiche, legnaie, ecc.. che per loro dimensione assumono un'importanza tale da rappresentare un unico volume edilizio, isolato o in aderenza, devono far parte del fabbricato principale ed essere organicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni che sono regolati dalla normativa specifica, non sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione;

2. costruzioni accessorie annesse alle abitazioni:

a) presupposti di ammissibilità

E' possibile la costruzione di locali accessori soltanto dimostrando la condizione di pertinenza dei fabbricati esistenti; è ammessa la costruzione di *un solo volume accessorio per ogni fabbricato*; la costruzione dovrà ricadere comunque all'interno della delimitazione delle aree urbane come indicate nel P.R.G. con esclusione delle Z.T.O. Av.

Dette costruzioni sono altresì ammesse lungo i percorsi attrezzati previsti dal P.R.G. (piste da fondo, percorsi vita, percorsi a cavallo e aree attrezzate) ove sia dimostrata la loro necessità per un corretto sviluppo dell'attività e nelle zone di verde privato Vv nei pressi delle abitazioni;

*E' ammessa la costruzione del volume accessorio anche nelle altre zone del P.R.G. qualora ricorrano le seguenti condizioni:*

- 1. sia dimostrato che l'edificio principale non abbia a disposizione una corte di pertinenza sufficiente;*
- 2. l'area sia di proprietà del richiedente o sia dimostrata la piena disponibilità da parte del proprietario;*
- 3. l'area sia nelle immediate vicinanze in un raggio massimo di 100 metri dal fabbricato principale;*
- 4. l'area sia all'interno dell'area urbana come delimitata dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 05/06/2003;*
- 5. nel caso l'area interessata all'edificazione del volume accessorio sia destinata dal P.R.G. vigente ad uso pubblico o interesse generale, l'edificazione è consentita solamente su presentazione di atto unilaterale d'obbligo, da registrare in caso d'uso, da cui emerga l'impegno del richiedente a smantellare completamente a proprie spese il manufatto entro 60 giorni dalla richiesta del Comune per l'utilizzo dell'area per pubblica utilità come previsto dal P.R.G. stesso. Il volume accessorio su dette aree dovrà essere realizzato esclusivamente in legno con eventuale sottostante platea in calcestruzzo. (delib. CC. N. 34 del 28.11.2008)*

b) tipologia

La tipologia ammessa è quella tradizionale, definita con schema grafico allegato alla presente normativa.

Il fabbricato dovrà essere a pianta regolare, la copertura a due falde con pendenza compresa tra un minimo del 35% ad un massimo del 100%; per le costruzioni in aderenza è ammessa la copertura ad una falda nel rispetto della pendenza della copertura del fabbricato principale. Le falde di copertura devono avere sporto massimo a ml. 0,50;

c) Dimensioni planovolumetriche

Le dimensioni planovolumetriche delle costruzioni accessorie sono da intendersi all'interno dei limiti massimi e minimi fissati nelle tipologie allegate al presente articolo.

d) Distanze dagli edifici e dai confini:

- *distanza dai confini: minimo m. 1,50;*
- *distanza da pareti di edificio di esclusiva pertinenza: minimo m. 3,00 o in adiacenza;*
- *distanza da pareti finestrate di edificio di non pertinenza: minimo m. 10,00;*
- *distanza da pareti non finestrate di edificio di non pertinenza: minimo m. 6,00.*

e) Distanze dalle strade

Le distanze minime saranno quelle previste dalle Norme del P.R.G. In ogni caso, nel rispetto delle dimensioni citate, la costruzione dovrà risultare arretrata o al massimo in allineamento verso il fronte stradale.

f) Collocazione ed orientamento

Ove la disponibilità di superficie del lotto di pertinenza lo permetta, tenuto conto dei vincoli delle distanze da rispettare, le costruzioni accessorie dovranno essere collocate in posizione nord rispetto agli edifici esistenti con orientamento nord-sud, comunque il Responsabile del Servizio Tecnico impartirà su parere della C.E.C., dopo esame e sopralluogo della modina installata in sito, le opportune indicazioni correttive.

L'orientamento sarà *preferibilmente* conseguente a quello degli edifici esistente od ortogonale ad essi, nel caso non ci sia sufficiente disponibilità di area pertinente.

g) Materiali di finitura

- materiali ammessi per la copertura scandole in legno, lamiere preverniciate color marrone o grigio scuro o tegole colore bruno antico;
- colore ammesso per la copertura: legno naturale per le scandole e marrone o grigio scuro per la lamiera preverniciata;
- grondaie e pluviali a sezione tonda color marrone o grigio scuro;
- tamponamenti e paramenti esterni: unica soluzione in legno al naturale o tinto a mordente;
- serramenti ed aperture esterne: unica soluzione in legno al naturale o tinto al mordente;
- zoccolo di appoggio: realizzato mediante terrapieno; eventuali opere murarie di sostegno o di regolarizzazione del sito dovranno essere realizzate in pietra a vista.

h) Oneri per il Permesso di Costruire

Il permesso di costruire relativo ai locali accessori sarà a titolo oneroso e le relative aliquote riferite alla Z.T.O. "C" per le costruzioni entro aree di pertinenza degli edifici esistenti ed alle zone Z.T.O. "E" per aree diverse.

i) Norme transitorie

Per le costruzioni accessorie esistenti e/o non autorizzate che siano in palese contrasto con gli strumenti urbanistici in vigore o che creino grave pregiudizio al decoro urbano e all'ambiente, il Responsabile del Servizio Tecnico, su conforme parere della C.E.C., può ordinare l'adeguamento al presente regolamento.

l) Compilazione progetti:

Il progetto del locale accessorio dovrà essere corredato da:

- 1) documentazione fotografica del luogo e del fabbricato esistente e di pertinenza;
- 2) piano quotato;
- 3) estratto catastale e di P.R.G.;
- 4) progetto in scala 1:50 con relazione tecnica;
- 5) planimetria generale di insediamento in scala 1:200.

3) Garage interrati

Sono ammessi in deroga agli indici di fabbricabilità e possono essere attestati sulla linea di confine.

La sezione trasversale (ortogonale sulle curve di livello della zona interessata) deve rispettare la condizione ottimale descritta nel successivo grafico A) con la deroga massima descritta nel grafico B); qualora l'estradosso di copertura sia adibito ad uso pubblico è ammessa la deroga di cui al grafico C).

L'eventuale parte emergente dal terreno deve coincidere con la muratura esterna del fabbricato sottostante con esclusione di eventuali sporti nella soletta di copertura.

La muratura frontale (di accesso) proseguirà lateralmente al manufatto raccordandosi alla situazione orografica del terreno e sarà con paramento a vista in pietra; le murature laterali e di fondo, nelle costruzioni isolate, saranno ricoperte e raccordate con il terreno adiacente, mentre quelle costruite in adiacenza avranno paramento murario analogo alla fronte.

Se il garage è costruito in adiacenza al fabbricato di pertinenza può avere l'estradosso del solaio di copertura pavimentato con materiali lapidei, ceramici o bituminosi; se, diversamente, è costruito distaccato dal fabbricato di pertinenza, dovrà avere l'estradosso del solaio di copertura ricoperto di uno strato di terra vegetale con spessore minimo di cm. 25.

E' ammessa la costruzione di garage a confine con strade pubbliche o di uso pubblico, sentito l'organo competente purché, per la specifica orografia del luogo, l'estradosso pavimentato del solaio di copertura sia complanare con il piano stradale e la superficie stessa adibita ad uso pubblico, quale spazio pedonale o parcheggio auto; dovrà in ogni caso, essere garantita la stabilità del manufatto e dello spazio ad uso pubblico preesistente; tale vincolo dovrà essere definito con atto pubblico registrato.

La costruzione dei garage interrati potrà comportare un'alterazione dell'andamento originario del terreno, con terreno di riporto, per uno spessore massimo di ml. 1,20.

La costruzione di parapetti di protezione in concomitanza con la costruzione di garage interrati rispetterà le seguenti condizioni:

- 1) costruzioni in adiacenza: sarà in armonia con quelli del fabbricato principale;
- 2) costruzioni isolate: sarà in legno del tipo descritto in D);
- 3) estradosso ad uso pubblico: sarà deciso caso per caso su conforme parere della C.E.C.

Per la costruzione di garage interrati si dovranno rispettare le condizioni fissate dal DPR 577/82 e dal successivo DM 01/02/86.

SCHEMI LONGITUDINALI - INSERIMENTO DEL MANUFATTO NEL TERRENO

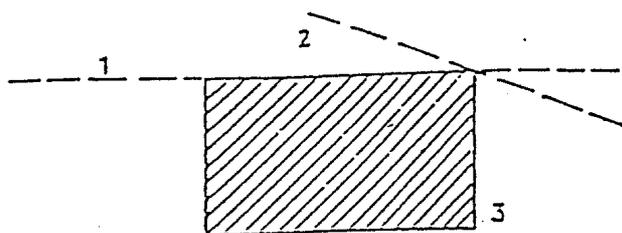


GRAFICO A)

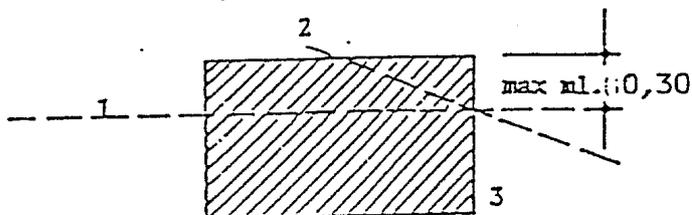


GRAFICO B)

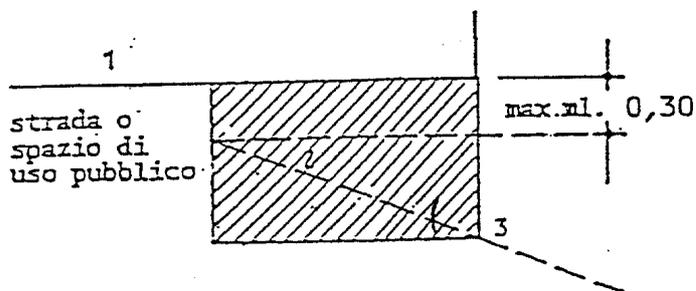
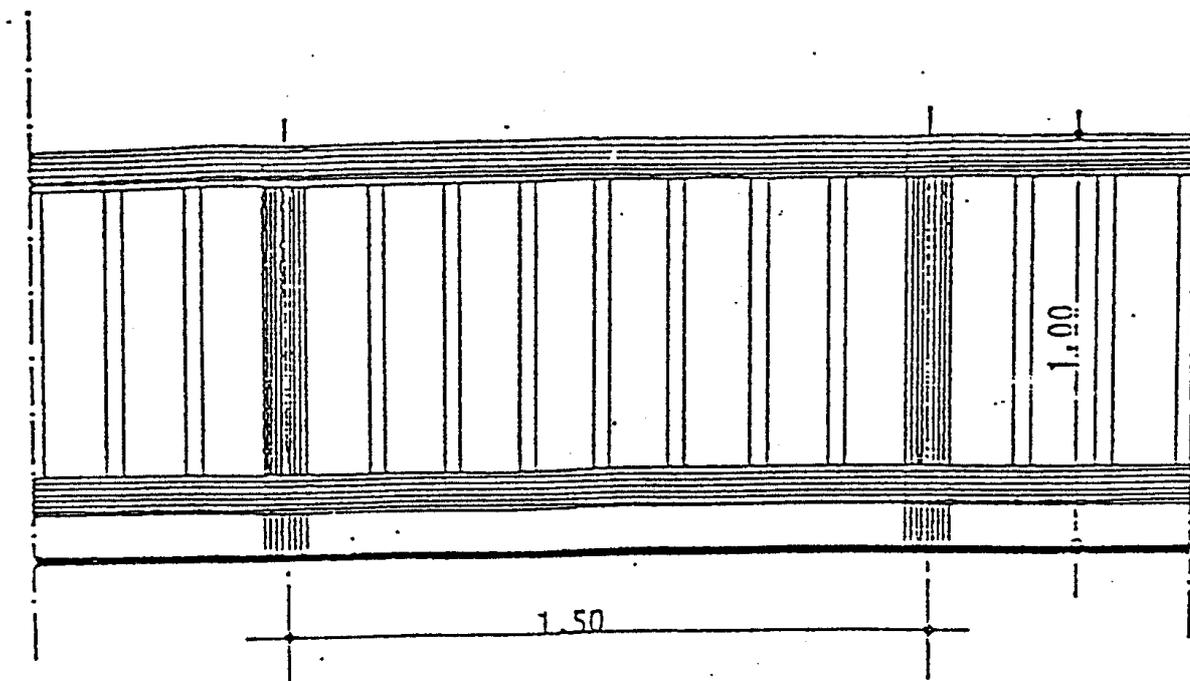


GRAFICO C)



Corpo edilizio comprensivo della soletta di copertura e dell'eventuale strato di ricopertura in terra.

- 1 - Terreno in piano.
- 2 - Terreno in pendenza.
- 3 - Fronte sulla quale è ricavato l'accesso.

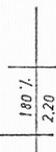
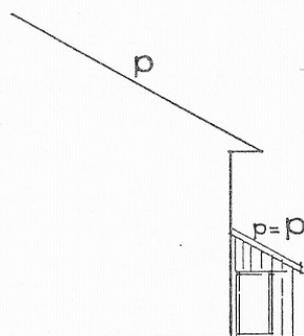
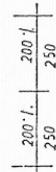
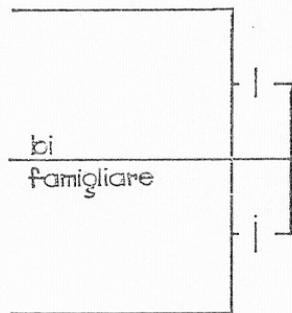
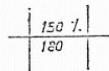
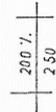
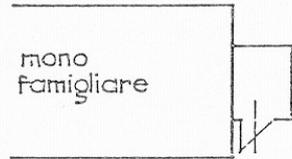


*GRAFICO D) SCALA 1:20*

*Il progetto del garage dovrà essere corredato da:*

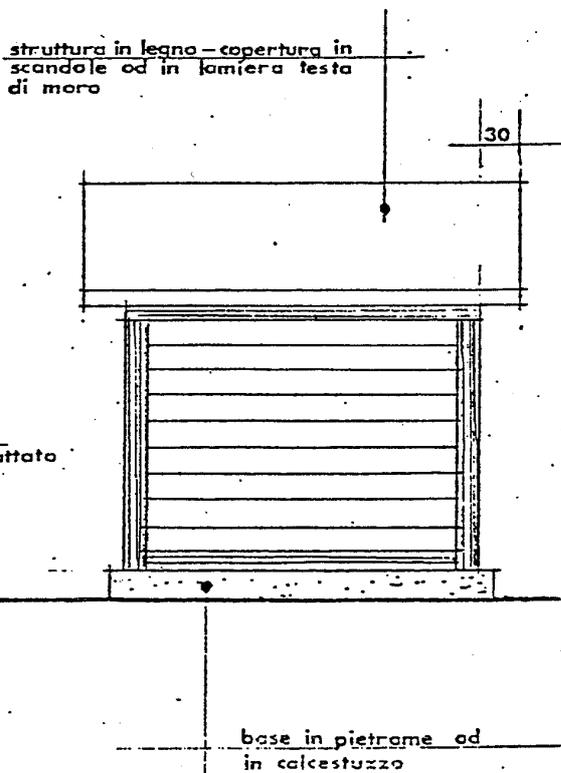
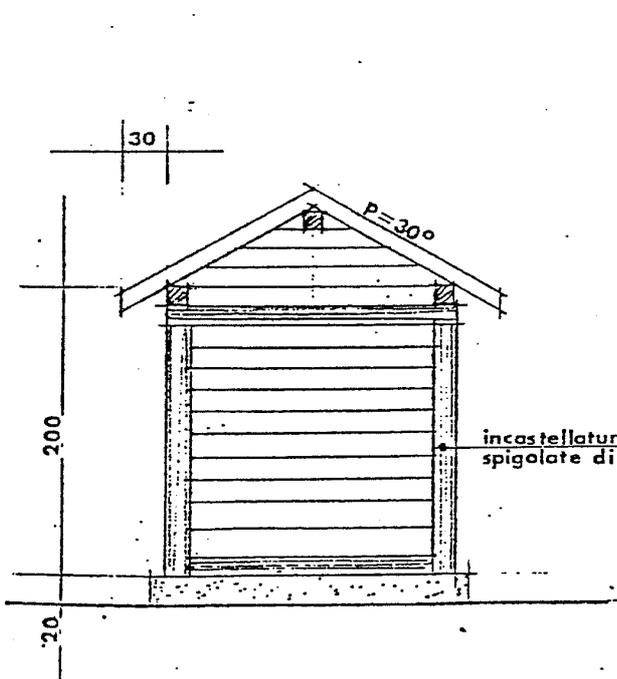
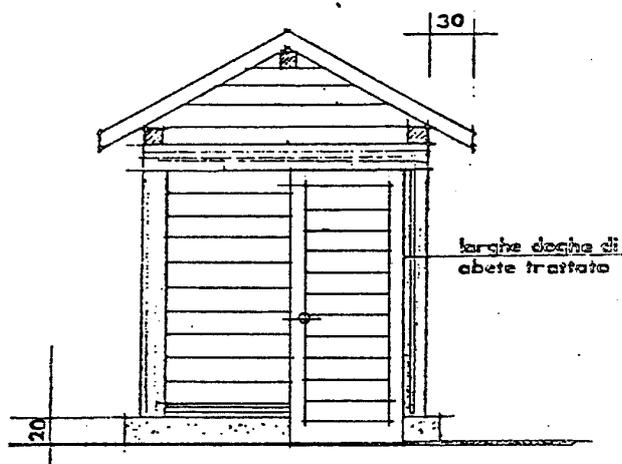
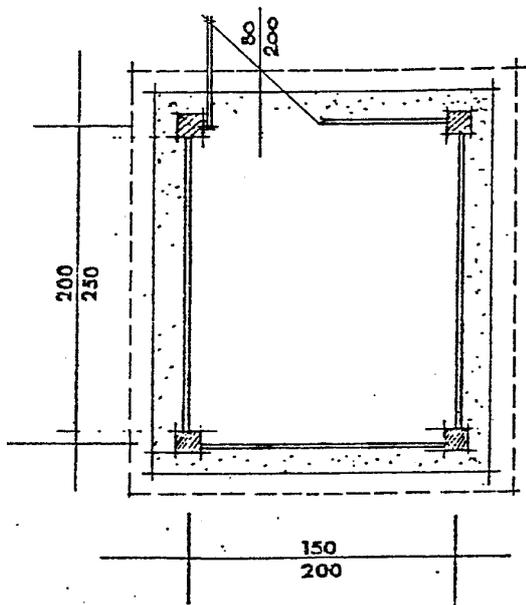
- a) documentazione fotografica del luogo; -*
- b) piano quotato;*
- c) estratto catastale e di P.R.G.;*
- d) progetto in scala 1:50 con relazione tecnica;*
- e) planimetria generale di inserimento in scala 1:200.*

COSTRUZIONE  
ACCESSORIA  
ADIACENTE



# TIPO A

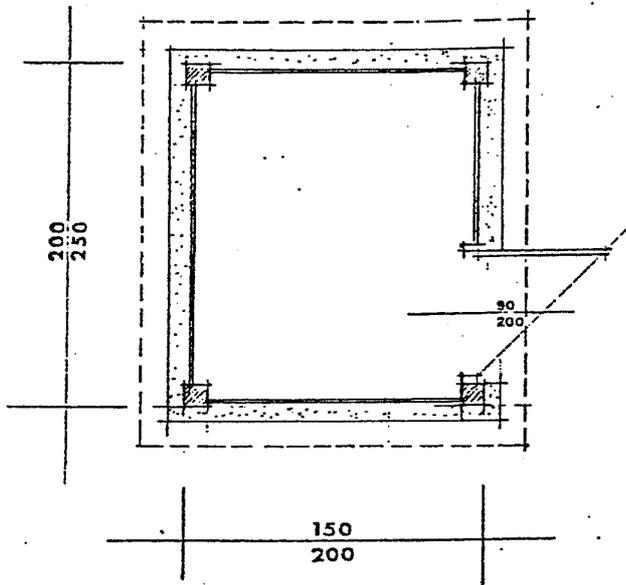
## MINI-PORTA FRONTALE



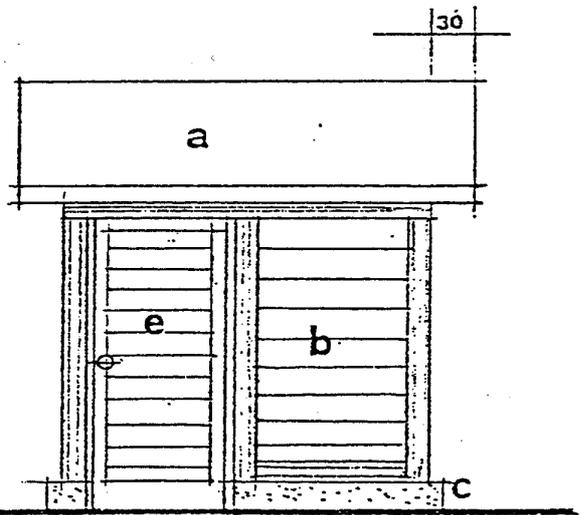
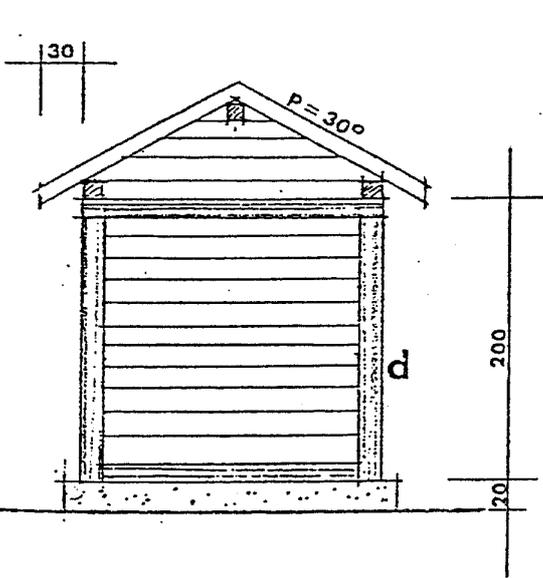
20

TIPO B sc. 1/50

MINI - PORTA LATERALE



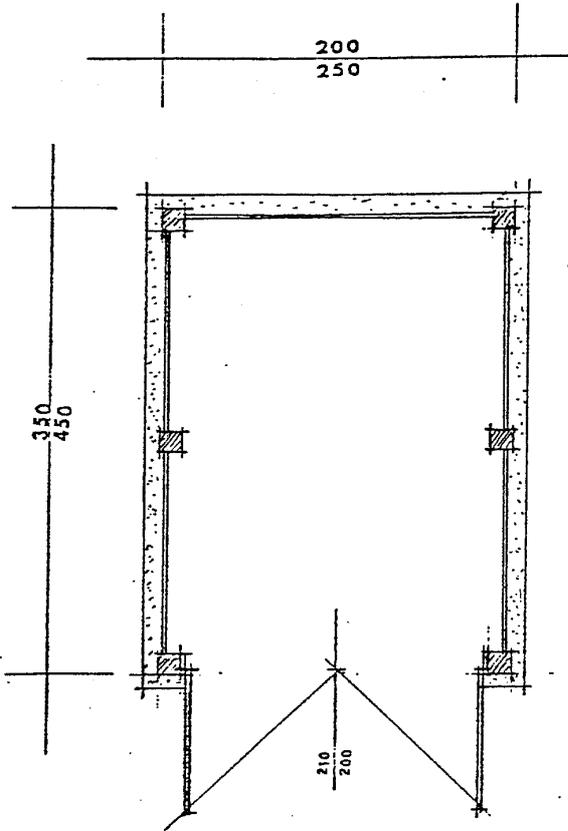
- a struttura in legno - copertura in scandole di legno od in lamiera testa di moro
- b parete in larghe doghe di abete trattato
- c base in pietra od in calcestruzzo
- d incastellatura in travi spigolate di abete trattato
- e porta intelaiata a larghe doghe di abete trattato



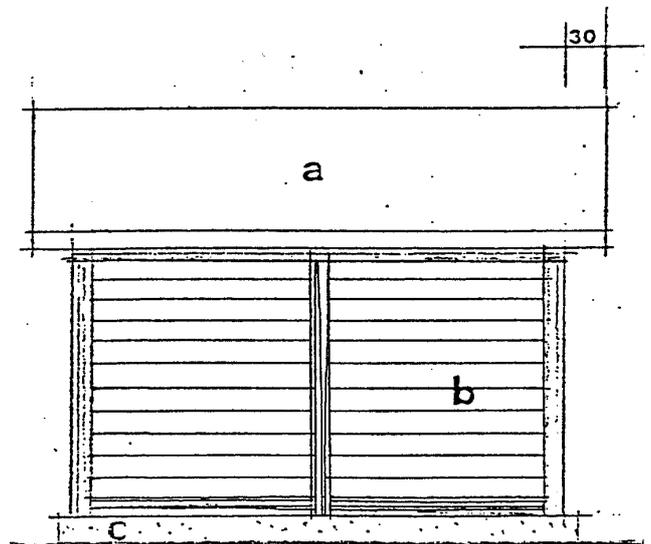
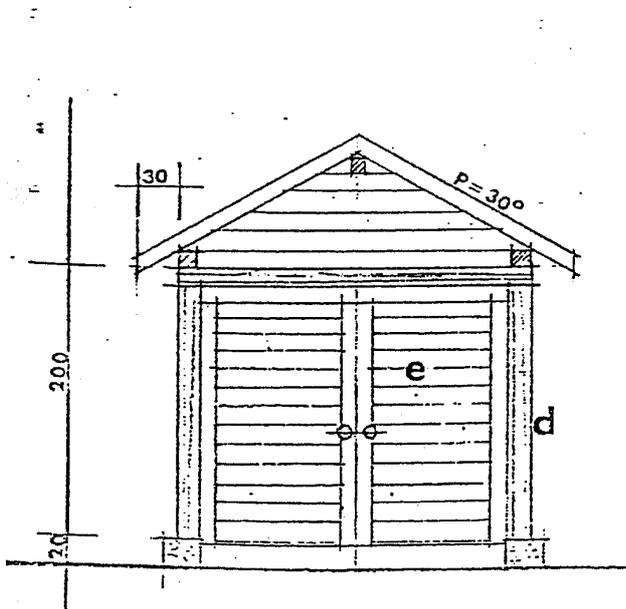


TIPO C sc. 1/50

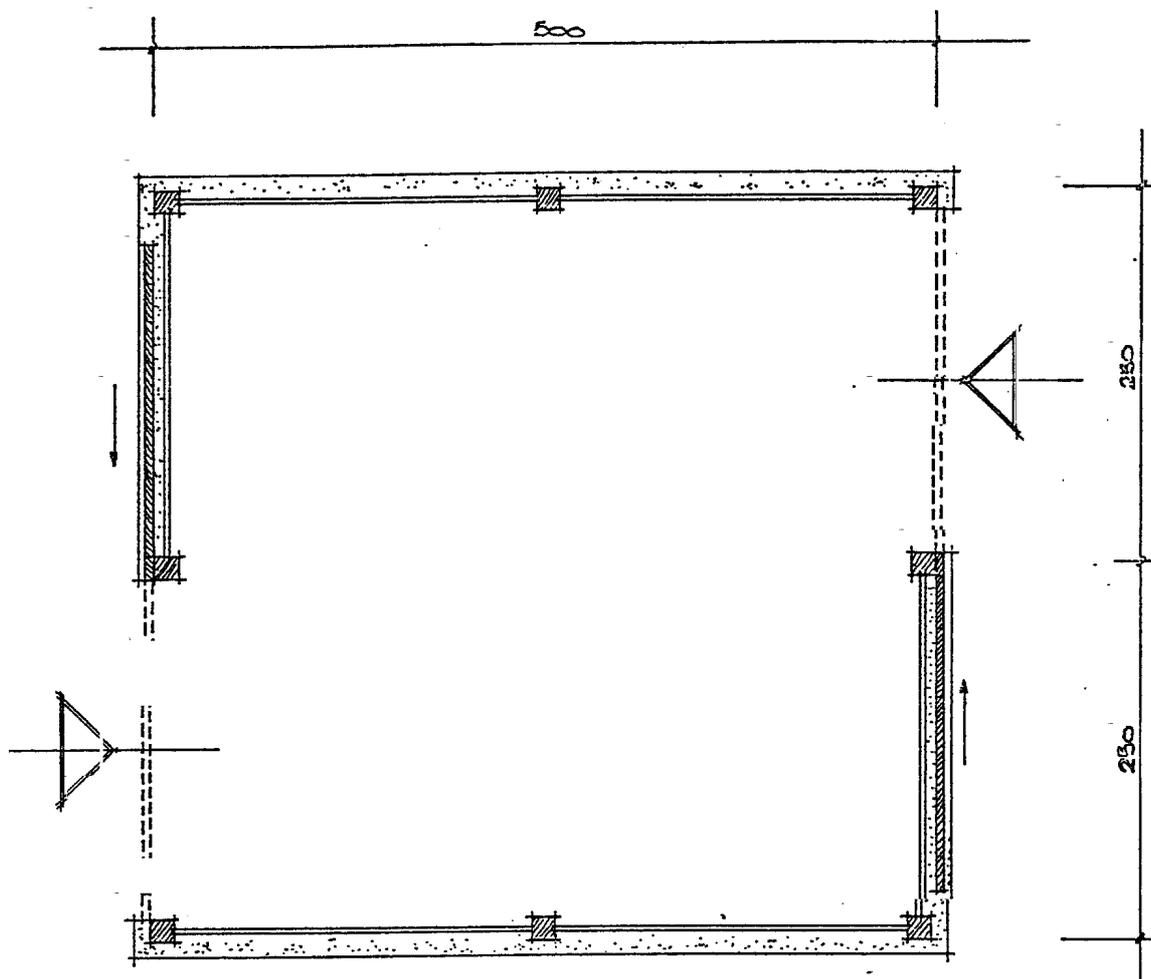
MAXI - PORTONCINO CARRABILE



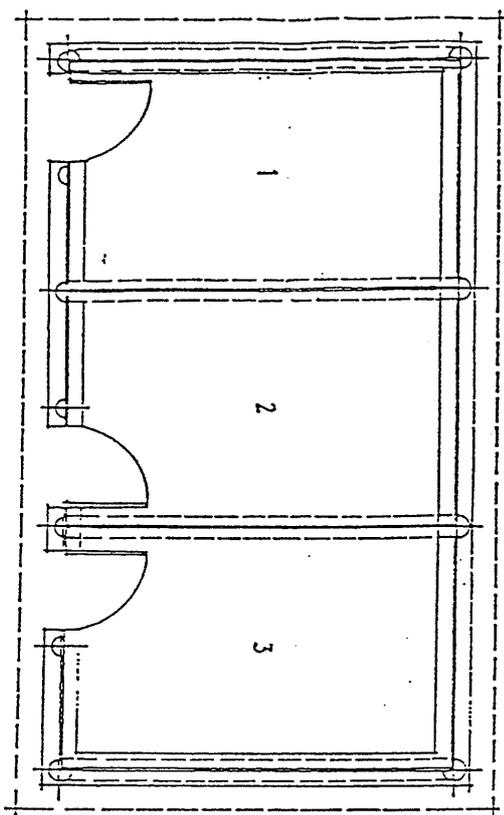
- a struttura in legno - copertura in scandole di legno od in lamiera testa di mora
- b parete in larghe doghe di abete trattato
- c base in pietra od in calcestruzzo
- d incastellatura in travi spigolate di abete trattato
- e porta intelaiata a larghe doghe di abete trattato



TIPO D sc. 1/50  
MODULARE COMPONENTE

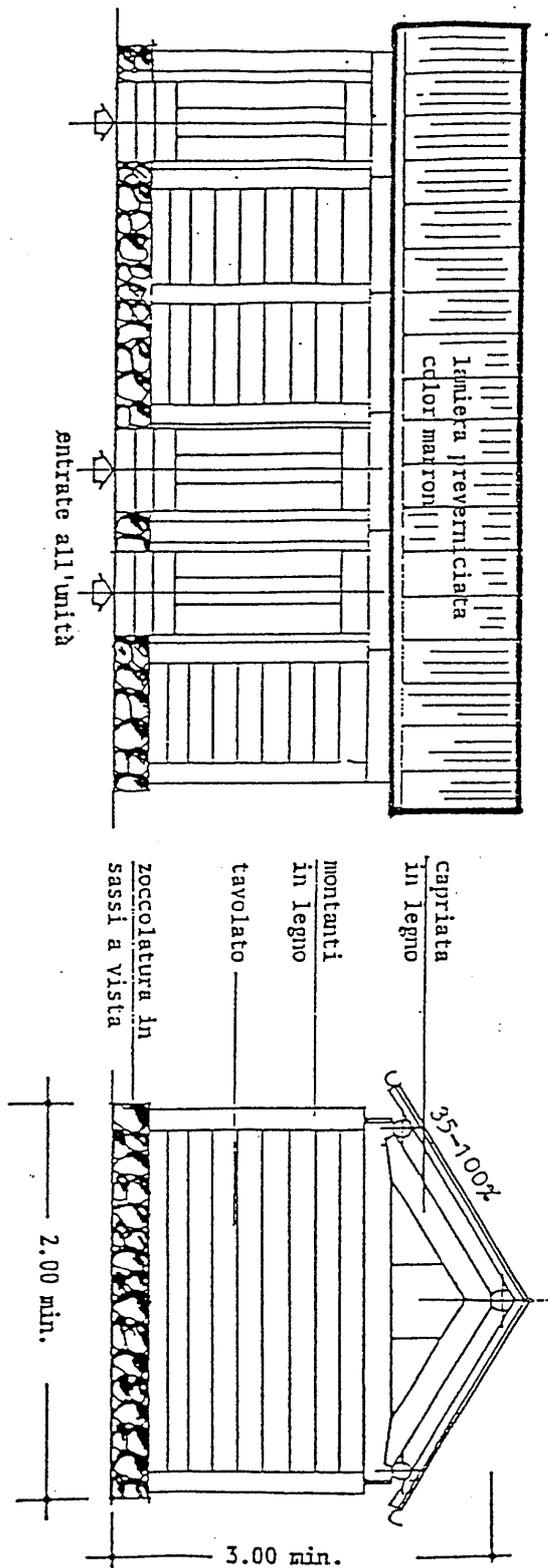


- A - STRUTTURA IN LEGNO - COPERTURA IN SCANDOLE DI LEGNO OD IN LAMIERA TESTA DI MORO
  - B - PARETE IN LARGHE DOGHE DI ABETE TRATTATO
  - C - BASE IN PIETRA OD IN CALCESTRUZZO
  - D - INCASTELLATURA IN TRAVI SPIGOLATE DI ABETE TRATTATO
- PORTA INTELAIATA A LARGHE DOGHE DI ABETE TRATTATO



PIANTA

montanti a sez. □ o ○

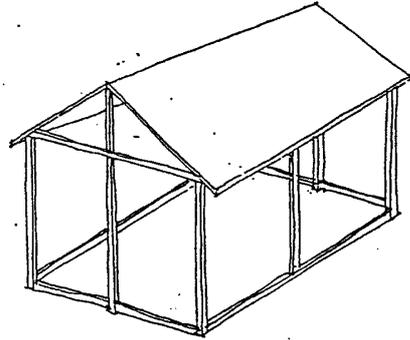


# VOLUMI ACCESSORI

esempi di tipologie e loro aggregazione

**a**

tipologia  
costruttiva



**b**

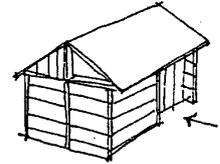
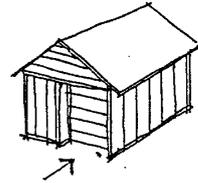
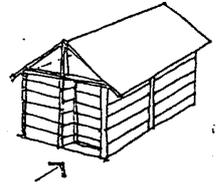
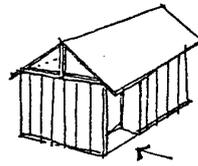
rivestimento :

1. legno naturale o trattato  
allo impregnante chiaro  
in tavole disposte verticalmente  
od orizzontalmente

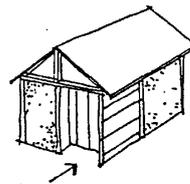
2. pannelli leggeri anche in  
prefabbricato bianco  
grigio chiaro

3. eventuale timpano finestrato

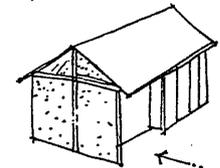
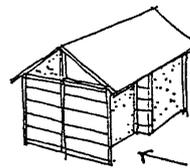
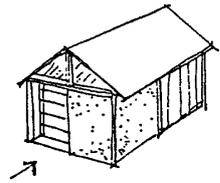
**1**



**2**



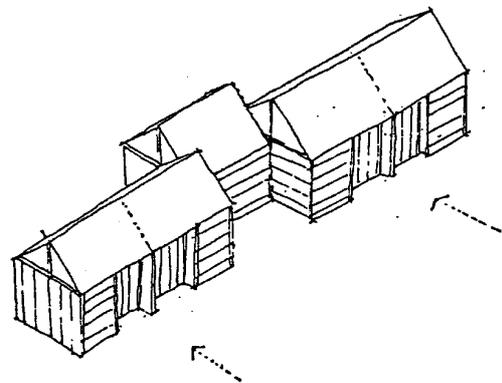
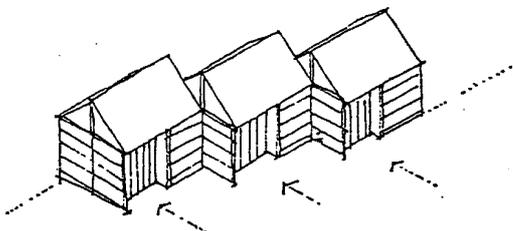
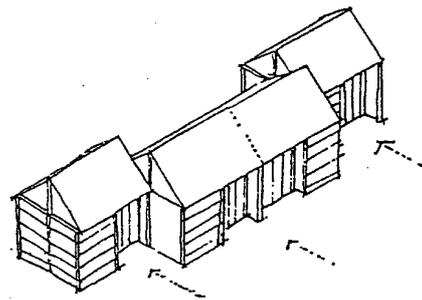
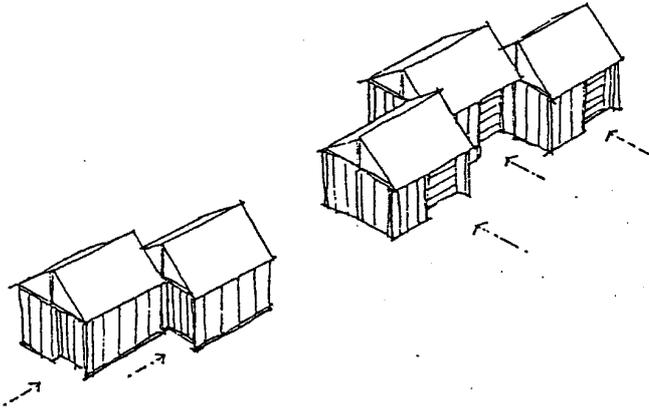
**3**



# VOLUMI ACCESSORI

aggregazioni particolari

\* esempi di composizion  
di moduli



## ARTICOLO 38 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative ed alle norme del precedente art. 31, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina e un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 0,30 dalla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno di conveniente spessore, da sistemarsi a verde; coltivato a giardino di spessore non inferiore a m. 0,50; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di propria area recintata e collocarsi fuori dagli spazi pubblici riservati alle attività collettive, di cui al precedente articolo 31.

*Il Responsabile del procedimento, sentito il parere della C.E.C. o C.E.C.I., potrà adottare soluzioni alternative anche in base alle specifiche conformazioni del terreno o al contesto urbano circostante.*

## ARTICOLO 39 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Responsabile del Servizio Tecnico, su conforme parere della C.E.C., ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.E.C., deturpamento al decoro della città, è in facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del R.E.

Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nei commi precedenti, il Responsabile del Servizio Tecnico notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato, o di eliminazione della superfetazione deturpante entro il termine massimo di giorni centottanta dalla notifica; decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi del c. 3 e ss. dell'art. 24 del presente R.E., sostituendo il progetto di sistemazione al P.P.E.; l'eventuale espropriazione sarà richiesta e pronunciata ai sensi dell'art. 20 L.U.

## ARTICOLO 40 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed arborati.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, su conforme parere della C.E.C., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione dei verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la C.E.C., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 03/03/1934 n. 383, e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U.

#### ARTICOLO 41 – CAVE

*Le cave costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico, per le modificazioni che esse comportano nel territorio.*

*Pertanto, l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono regolati dalla specifica legge regionale in materia.*

#### ARTICOLO 42 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 10;
- b) oltre i quattro metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1,50;
- c) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a ml. 6 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico debbono aprire senza sporgere dal parametro esterno ad una altezza inferiore a ml. 4,00.

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

#### ARTICOLO 43 COMIGNOLI, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettati dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie

ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

#### ARTICOLO 44 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:

- a) entro i limiti delle Z.T.O. AN, B, C1, C2, D2, F, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate nel seguente modo:
  - 1) un muro di base alto cm. 50 con paramento esterno in pietra non squadrata a vista;
  - 2) un soprastante elemento di chiusura dell'altezza di cm. 60 formato utilizzando esclusivamente i seguenti materiali:
    - legno a sezione tonda;
    - ferro lavorato (con esclusione di rete o simili).
- b) nelle zone D1 destinate ad attività produttiva sono concesse recinzioni alte anche ml. 1,50, con muro di base come al precedente punto a-1) e soprastante elemento di chiusura come al precedente punto a-2) ma con altezza pari a ml. 1,00;
- c) nelle zone E ad uso agricolo è vietata ogni recinzione ad esclusione delle zone seminate coltivate o nei perimetri di confine fra le aree coltivate a prato e le aree utilizzate a pascolo, ove vi è la necessità, ai fini produttivi, di salvaguardare la fienagione. In questo caso è ammessa una recinzione costruita con materiale ligneo (tipo ciadura).

In ogni caso la recinzione dovrà essere uniformata alle prescrizioni specifiche che darà *il Responsabile del Procedimento*, secondo i criteri di coerenza ed omogeneità estetico ambientale con il contorno esistente.

#### ARTICOLO 45 - COPERTURE

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

Il tipo di copertura previsto è quello alpino a due falde con pendenza compresa tra il 35% e il 100%. *La copertura piana non è ammessa.* Gli abbaini sono normati all'art. 3 punto E) delle Norme di Attuazione. E' inoltre obbligatorio, per gli abbaini, un arretramento minimo di *m. 0,50* dal filo del muro esterno del piano immediatamente sottostante la gronda *e dalla linea ideale del colmo*. Non devono emergere per più di ml. 1,30 dal piano di falda.

Non è ammessa la sovrapposizione di più abbaini.

Per le coperture metalliche o in tegole cementizie, ecc., sono prescritte coloriture marrone o grigio scuri. Le murature esterne dovranno avere tinte chiare.

Per le strutture e rivestimenti lignei è prescritta una colorazione tinta legno tendente al marrone scuro. Le colorazioni suddette si intendono vincolanti per tutti i progetti approvati, anche se non ne è fatta esplicita menzione.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e rifacimento di fabbricati esistenti.

*Il Responsabile del Procedimento* può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni e materiali diversi, se li ritiene giustificati dalle particolari caratteristiche del progetto e dell'ambiente.

Qualora più antenne televisive poste su di uno stesso edificio disturbino l'ambiente circostante, è facoltà del *Responsabile del Procedimento* ordinare la sostituzione di queste con un impianto centralizzato ad antenna unica, che va sempre prescritto nel caso di nuove costruzioni.

#### ARTICOLO 46 - SCALE ESTERNE

Scale esterne sono ammesse *solamente in rampa unica rettilinea negli edificio esistenti in muratura alla data di adozione della presente variante* fino all'altezza massima del primo piano



fuori terra a condizione che risultino completamente protette dalle precipitazioni atmosferiche da sporgenze, sporti, cornicioni che ne sovrastino completamente la proiezione orizzontale *e che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzare il collegamento verticale all'interno dell'edificio. Le scale esterne sono vietate in tutti gli edificio di nuova realizzazione. Le scale esterno non sono ammesse negli edifici storici o in fabbricati a struttura anche parzialmente a blockbau.*

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### ARTICOLO 47 - MARCIAPIEDI

Il Responsabile del Servizio Tecnico, in sede di rilascio della permesso di costruire e come modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

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

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

#### ARTICOLO 48 - PORTICI

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

La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

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

L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a ml. 2,00, salva diversa prescrizione del P.R.G., mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

### CAPITOLO SECONDO PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### ARTICOLO 49 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico/artistico concernenti gli immobili vincolati *secondo le normative vigenti in materia*, e indipendentemente dall'uso del potere attribuitogli dal presente Regolamento, il Responsabile del Servizio Tecnico può richiedere il preventivo nulla osta del competente Ufficio della Regione Veneto per tutte le opere previste dai precedenti artt. 3, 4 e 5 ricadenti:

- a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico/artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

*Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse paesaggistico/ambientale.*

## ARTICOLO 50 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico/artistico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Procedimento, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

*Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse archeologico e storico/artistico.*

## ARTICOLO 51 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili;
- f) specchi parabolici su incroci e uscite pericolose.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## ARTICOLO 52 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui ai precedenti artt. 21 e 22, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

TITOLO QUARTO  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**

CAPITOLO PRIMO  
**PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

**ARTICOLO 53 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni lo modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

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

E' vietato, anche impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letamai, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'U.T.C.

**ARTICOLO 54 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

**ARTICOLO 55 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

**ARTICOLO 56 - ISOLAMENTO TERMICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico dei locali abitabili.

**ARTICOLO 57 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

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

*Dovranno essere rispettate le indicazioni fornite dal "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione.*

## ARTICOLO 58 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni ecc. tura. di varia natura.

Il Responsabile del Servizio Tecnico fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## CAPITOLO SECONDO FOGNATURE

*Le opere di costruzione di fognatura pubblica o privata devono sottostare alle vigenti norme nazionali e regionali in materia.*

*In particolare tutte le autorizzazioni relative ad allacciamenti, nuove realizzazioni, ..... all'interno del territorio comunale dovranno essere rilasciate dalla società BIM Gestione Servizi Pubblici S.p.A.*

## ARTICOLO 59 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

*(omissis)*

## ARTICOLO 60 - CONDOTTI CHIUSI

*(omissis)*

## ARTICOLO 61 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

*(omissis)*

## ARTICOLO 62 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

*(omissis)*

## ARTICOLO 63 - ALLACCIAMENTI

*(omissis)*

## ARTICOLO 64 - FOGNATURE SINGOLE

*(omissis)*

## ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*(omissis)*

## ARTICOLO 66 – IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento comunale.

## CAPITOLO TERZO REQUISITI DEGLI AMBIENTI

### ARTICOLO 67 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

*Per gli edifici di nuova realizzazione almeno il 50% delle unità immobiliari ad uso abitazione deve avere una superficie minima abitabile al netto di muri, tramezze, poggiosi, terrazze, cantine e garage, di mq. 60, mentre il rimanente il 50% delle unità immobiliari ad uso abitazione deve avere una superficie minima abitabile al netto di muri, tramezze, poggiosi, terrazze, cantine e garage, di mq. 45.*

*Per gli edifici esistenti le unità immobiliari ad uso abitazione devono avere una superficie minima abitabile, al netto di muri, tramezze, poggiosi, terrazze, cantine e garage, di mq. 45.*

*Non sono ammessi gli alloggi monostanza.*

*L'unità immobiliare può essere costituita da più piani sovrapposti, purché il collegamento sia interno, diretto e dotato di tutti i requisiti igienico sanitari richiesti per l'agibilità. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, da una cucina o una cabina di cottura con tinello o da un angolo cottura, da uno o più bagni con più di due apparecchi e con vasca o piatto doccia e da un numero variabile di locali accessori (corridoio, ripostiglio, dispensa, scala interna, ..).*

*In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per ciascuno dei primi quattro abitanti e 10,00 mq. per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone. La misura del lato minore non può essere inferiore a m. 2,50. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00 se con cucina separata di minimo mq. 8,00 oppure di un unico, locale soggiorno/cottura di mq. 18,00. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato. Per le nuove costruzioni almeno un servizio igienico deve avere una superficie non inferiore a mq. 4 ed una finestra apribile di superficie libera non inferiore a mq. 0,60.*

*Per gli altri servizi igienici presenti nell'alloggio sono ammesse superfici inferiori ed un sistema di aerazione artificiale costituito da elettroaspiratore comandato dall'interruttore della luce e che assicuri almeno 10 ricambi/ora. I servizi igienici non possono avere accesso diretto da cucina, soggiorno e stanza da pranzo.*

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. Sotto considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito e/o archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari alle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, corridoio, disimpegno, ingresso, vani scale, ripostiglio, taverna, soffitta ecc.

L'altezza minima dei locali di abitazione è fissata in ml. 2,55; per i locali ad uso accessorio, compresi i servizi igienici l'altezza media è fissata in ml. 2,40 con un minimo di ml. 1,80; in corrispondenza dei sanitari i bagni non potranno avere altezza inferiore a ml. 1,80.

Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'ULSS, purché le soluzioni non siano peggiorative rispetto allo stato preesistente. Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione sono consentite misure minori rispetto anche agli altri parametri previsti nel presente articolo, sentito il parere del responsabile del competente Servizio dell'ULSS.

I soppalchi nei locali abitabili sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede il 40% della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale è  $\geq$  ml. 2,20; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $\geq$  ml. 1,80 e l'altezza media  $\geq$  ml. 2,20;
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;

- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i requisiti vanno calcolata sull'effettiva superficie utilizzabile comprensiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $\geq$  mq. 2,55.

La superficie di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione permanente, direttamente comunicante con l'esterno, deve essere pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento. Sono ammesse deroghe per gli alloggi derivati da interventi di recupero abitativo sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'ULSS.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

Per i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali, ricreative sono prevista parametri di illuminazione pari ad 1/10 della superficie di pavimento; per gli insediamenti produttivi e gli uffici, si fa riferimento inoltre alle specifiche normative nazionali e regionali.

Gli altri locali, ed in particolare i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale, i locali destinati a servizi igienici, i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose ed i locali non destinati alla permanenza delle persone possono fruire di illuminazione diurna naturale ed indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale, previo parere del Responsabile del competente Servizio dell'ULSS.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali abitabili non devono avere aree inferiori ad 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi; tale rapporto può essere ridotto ad 1/10 per edifici storici assoggettati a soli interventi di restauro e ristrutturazione parziale nel rispetto della foronomia esistente. Per edifici storici o soggetta a tutela paesaggistica/ambientale, è consentito il mantenimento dei parametri di illuminazione esistenti sentito il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica o nel caso in cui non vi sia cambio di destinazione d'uso, sempre che le soluzioni non siano peggiorative rispetto allo stato preesistente.

Nei locali abitabili posti al piano sottotetto, almeno la metà della finestratura deve essere collocata sulle pareti con altezza minima di ml. 2,00 e può essere integrata mediante lucernari apribili (l'abbaino è considerato parete finestrata). I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivo), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzata in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

Le cucine inoltre, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione. Il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologai sistemi alternativi purché nel rispetto delle vigenti norme tecniche UNI-CIG.

Negli spazi ad uso residenziale, salvo quanto successivamente previsto, la superficie apribile delle finestre sarà non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) con "n" maggiore di 0,5 (raccomandato  $n=1$  almeno) ( $n = hmc/mc$ , rapporto fra volume d'aria rinnovato in un ora in uno spazio chiuso ed il volume dello spazio chiuso stesso); tale rapporto può essere ridotto ad 1/10 per edifici storici assoggettati a soli interventi di restauro e ristrutturazione parziale nel rispetto della foronomia esistente. *Le finestre lungo falda (velux) concorrono alla formazione del rapporto di aeroilluminazione nel limite massimo del 50%, purché la rimanente porzione sia ricavata su parete verticale.*

Per edifici storici o soggetti a tutela paesaggistica/ambientale, è consentito il mantenimento dei parametri di aerazione esistenti sentito il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica o nel caso in cui non vi sia cambio di destinazione d'uso, sempre che le soluzioni non siano peggiorative rispetto allo stato preesistente.

Per i locali a destinazione terziaria e di servizio si fa riferimento alle specifiche direttive nazionali e regionali; per i locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturale e ricreative a seguito di interventi di recupero, potranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'ULSS.

Fatto salvo il rispetto di norme speciali, i requisiti di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate ai sensi delle direttive nazionali o regionali vigenti.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici debbono avere i pavimenti e le pareti lisci, impermeabili e lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le grandezze che dividono tra loro i vari servizi di un raggruppamento ovvero quelle che li separano dai locali anti wc, non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) l'altezza minima dei nuovi locali deve essere di ml. 3,00, nei locali esistenti e nel caso di interventi di restauro o ristrutturazione è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere del responsabile del competente Servizio dell'ULSS;
- d) per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente mediante idonea balaustra dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento ecc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme per i locali abitabili delle civili abitazione.

Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relative alle varie tipologie. Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico/artistico/ambientale, sentito il parere del competente Servizio dell'ULSS.

## ARTICOLO 68 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI

Ai sensi della L.R. 6 aprile 1999 n. 12, è consentito il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998, come definiti all'art. 1 comma 2 della medesima legge.

I sottotetti devono avere i requisiti minimi stabiliti ai commi 1 e 2 dell'art. 2 della medesima legge ed in particolare:

- altezza utile media dei locali abitabili: ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,60
- altezza utile media dei locali accessori (servizi, corridoi, ripostigli, ecc.): ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,60;
- aeroilluminazione: minimo 1/16 della superficie.

E' fatto divieto di modificare le pendenze delle falde, le altezze di colmo e di gronda. Le aperture sulle falde sono possibili nel rispetto del presente Regolamento Edilizio.

Tali interventi, classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primari e secondari e per costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le tabelle per le nuove costruzioni.

Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati al reperimento in aree pertinenziali di spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di nuovo volume abitabile soggetto a ristrutturazione (art. 3 comma 3 della L.R. 12/1999).

Il Consiglio Comunale può disporre l'esclusione di parti di territorio dall'applicazione della presente L.R. 12/1999, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi

pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggio (art. 2 comma 4 della L.R. 12/1999).

#### ARTICOLO 69 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici dotato di tazza e bidè, lavabo, vasca o doccia. *Per le nuove costruzioni almeno un servizio igienico deve avere una superficie non inferiore a mq. 4 ed una finestra apribile di superficie libera non inferiore a mq. 0,60. Per gli altri servizi igienici presenti nell'alloggio sono ammesse superfici inferiori ed un sistema di aerazione artificiale costituito da elettroaspiratore comandato dall'interruttore della luce e che assicuri almeno 10 ricambi/ora. I servizi igienici non possono avere accesso diretto da cucina, soggiorno e stanza da pranzo.*

Nel caso in cui siano previsti, oltre il primo, altri locali per i servizi igienici questi possono avere una superficie minima non inferiore a mq. 2,00.

Ogni unità immobiliare da destinarsi ad attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), ivi comprese le attrezzature alberghiere, deve essere dotata di servizi igienici adeguati, come previsto dalle normative vigenti, aerati direttamente o artificialmente. L'accessibilità a questi locali deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, fino ad un'altezza di m. 2,00, con materiale impermeabile e lavabile.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento della superficie dei bagni esistenti.

#### ARTICOLO 70 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

In edifici *di nuova realizzazione* composti da più di due alloggi le scale debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1,20 utili, riducibili a non meno di m. 0,90 nel caso di restauri e ristrutturazioni; i vani scala devono essere aerati ed illuminati attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie di calpestio del vano scale; aerazione forzata può essere consentita nei recuperi edilizi.

Per le scale è ammessa l'aerazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala, solamente in quegli edifici che possiedono tale volume privo di ostacoli fissi (quali ad esempio impianti per ascensori).

Le scale interne di alloggi unifamiliari possono avere larghezza minima non inferiore a m. 0,80. Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti ed altri accessori al servizio di una sola unità immobiliare è ammessa una larghezza minima di m. 0,80; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di m. 1,00.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118 ed i relativi regolamenti di attuazione.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. Nei fabbricati con quattro o più piani deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Le ringhiere e i parapetti posti ad una quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1,00; le aperture praticate nei parapetti dovranno avere misure e forma tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro; devono comunque essere sempre protetti tutti gli spazi aperti sul vuoto che si trovino ad una quota superiore al piano terra e/o che possono quindi rappresentare potenziale pericolo di caduta dall'alto.



## ARTICOLO 71 – CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati e aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,20; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

## ARTICOLO 72 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I seminterrati non abitabili e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20, mentre i locali non abitabili ubicati al piano terra ed ai piani superiori devono avere altezza minima di ml. 2,40.

I locali, che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono essere adeguatamente protetti dall'umidità esterna ed avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

Sono considerati locali accessori anche le bussole e ogni altra struttura finalizzata alla messa in opera di doppie porte.

Nel caso di edifici esistenti, costruiti o ristrutturati prima dell'entrata in vigore del presente RE, la formazione delle bussole di cui al comma precedente non costituisce aumento di volume o superficie.

Le bussole suddette non debbono avere altezza e larghezza superiori a quelle delle porte che fronteggiano aumentate del 25% e debbono essere costruite con morfologia e materiali congrui con quelli dell'edificio su cui insistono; nel caso esse siano poste al di sotto di un oggetto maggiore di m. 0,80 la bussola può essere prolungata sino all'intradosso dell'oggetto richiamato.

Nel caso vengano richieste bussole di dimensioni eccedenti quelle indicate nel comma precedente, il volume e/o la superficie debbono essere interamente computate ai fini del rispetto dei parametri urbanistico/edilizi delle vigenti N.d.A. del PRG.

## ARTICOLO 73 – MANSARDE

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere l'altezza media di m. 2,20 con un minimo di m. 1,60.

La superficie illuminante non deve essere inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento, con un minimo di mq. 0,60.

## CAPITOLO QUARTO COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

### ARTICOLO 74 – EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) tutti i locali dovranno avere altezza minima di ml. 3,20; eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di ml. 2,20, purché la loro superficie non superi il 40 per cento della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento ecc., valgono le norme di cui agli artt. 67, 68, 69, 70 e 71 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2;
- b) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti distinti per sesso;
- c) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.R.G. relative alle varie tipologie; in particolare, i locali abitabili, ancorché inseriti in edifici o complessiva speciale destinazione, dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

#### ARTICOLO 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla L. 13/89 ed al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

#### ARTICOLO 76 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITO, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

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

#### ARTICOLO 77 - ANNESSI RUSTICI ED IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Fatte salve le specifiche normative in materia di Igiene Veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto si elevino per non meno di m. 1,00 oltre il colmo del tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinata verso canalette di scolo aventi superfici lisce, impermeabili, mediante le quali addurre il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione delle deiezioni animali.

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

Tutte le stalle devono essere realizzate secondo le norme statali e regionali in materia e comunque devono essere provviste di concimaia e vasconi per il contenimento del liquame per il contenimento dei liquami con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 metri da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile. Le nuove stalle ed i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 metri dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 metri dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle; le concimaie dovranno essere normalmente situate a distanza non inferiore a 25 metri dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia LR. 24/85, Decreto della Giunta Regionale 22 dicembre 1989 n. 7949.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli devono essere dotati di opere di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

#### ARTICOLO 78 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI DEGLI EDIFICI NELLE ZONE AGRICOLE

Gli edifici costruiti nelle zone agricole devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e cioè:

a) annessi rustici

- piano terra, che normalmente costituisce la stalla, in muratura;
- primo piano, che normalmente costituisce il vano per deposito del fieno, in legno;
- ballatoi in legno al primo piano;
- copertura in lamiera zincata tinta con colore scuro.

b) casa di abitazione

- costruzione in muratura;
- parte delle facciate esterne rivestite in legno;
- poggioli in legno;
- copertura in lamiera zincata tinta in scuro.

TITOLO QUINTO  
**STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

CAPITOLO PRIMO  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**ARTICOLO 79 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

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

**ARTICOLO 80 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.

**ARTICOLO 81 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisce pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al *Responsabile del Servizio Tecnico* e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il *Responsabile del Servizio Tecnico*, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'U.T.C. o del tecnico incaricato ed eventualmente dell'Ufficiale sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 del T.U. 04/02/1915 n. 146.

CAPITOLO SECONDO  
**PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

**ARTICOLO 82 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

Il Comando provinciale V.V.F controlla l'applicazione delle norme.

**ARTICOLO 83 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettonicamente l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato alla adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

**ARTICOLO 84 - NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' previsto il preventivo nullaosta del Comando dei Vigili del Fuoco prima del rilascio del Permesso di Costruire, in base alle specifiche norme vigenti in materia di prevenzione incendi.

## ARTICOLO 85 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bacchetta d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

## ARTICOLO 86 - IMPIANTI TECNICI

*Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati, realizzati e mantenuti in conformità alla legge 5 marzo 1990 n° 46 e s.m.i.*

### ARTICOLO 86.1 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità con le leggi vigenti ed in particolare con la L. 10/91 e successive modificazioni; la relazione tecnica da presentare alle autorità comunali a corredo del progetto deve contenere i dati richiesti dalle vigenti normative.

### ARTICOLO 86.2 - IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitati devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI.

In locali diversi dai precedenti, gli impianti devono corrispondere ai disposti della Legge 1 marzo 1968, n. 186 e da quanto previsto dalla L. 46/90; in particolare, le autorimesse e le officine di riparazione per gli autoveicoli comprese nei tipi indicati all'art. 87 del Decreto Ministeriale 31 luglio 1934 sono definite come luoghi di "classe 1" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive con pericolo di esplosione e di incendio) e devono pertanto rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.

In particolare nella autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli, tutti gli apparecchi di illuminazione e di loro accessori devono pertanto essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo in cui essi siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche, fatte salve le altezze minime stabilite dal precedente articolo 67.3.

### ARTICOLO 86.3 – CAMPI MAGNETICI

Al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati da campi magnetici ed elettrici, è indispensabile ottemperare alle vigenti disposizioni di legge relative alla distanza da linee elettriche aeree dei fabbricati adibiti ad abitazione od altre attività comportano tempi di permanenza prolungati.

## CAPITOLO TERZO

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ARTICOLO 87 – OPERE PROVVISORIALI

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

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'esterno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### ARTICOLO 88 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali, pertanto, devono essere adeguatamente protette, o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico, salva il permesso di costruire di cui all'art. 19.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del Servizio Tecnico, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

**TITOLO SESTO**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**ARTICOLO 89 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente RE, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

**ARTICOLO 90 - NORME ABROGATE**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente RE *e contraria e/o incompatibile con il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D. Leg.vo 6 giugno 2001 n° 380 e successive varianti ed integrazioni.*

**ARTICOLO 92 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile del Servizio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente RE limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 80 della LR. 61/85.

**ARTICOLO 93 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente RE si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

**ARTICOLO 94 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

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

- *URBANISTICA;*
- *REGIME DEI SUOLI;*
- *PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI;*
- *TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO;*
- *EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE;*
- *REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE;*
- *CEMENTI ARMATI;*
- *ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI;*
- *VINCOLO IDROGEOLOGICO;*
- *CAVE E MINIERE;*
- *ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI;*
- *PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE;*
- *IGIENE E SANITA', POLIZIA MORTUARIA;*
- *ASCENSORI E MONTACARICHI;*
- *CIRCOLAZIONE STRADALE;*
- *DISPOSIZIONI PER CINEMATOGRAFIA;*
- *INQUINAMENTI;*

- *ANTINFORTUNISTICA NEGLI IMPIANTI ELETTRICI;*
- *PREVENZIONE INCENDI;*
- *RISPARMIO ENERGETICO;*
- *VINCOLI MILITARI*

#### ARTICOLO 95 – MISURE DI SALVAGUARDIA

*Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.*