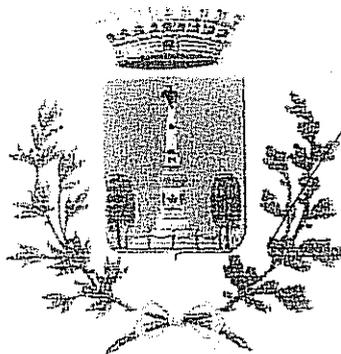


Comune di Arcole

P.R.G.



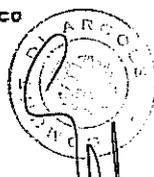
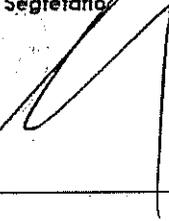
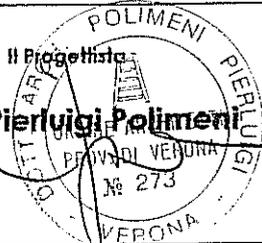
Comune di ARCOLE

21 NOV. 2003

Prot. N. 10594

## REGOLAMENTO EDILIZIO

ADEGUAMENTO comma 4 D.C.C. n° 21 del 25/06/2003

<p>Il Sindaco</p>  	<p>Il Segretario</p>  	<p>Il Progettista</p> <p><b>Arch. Pierluigi Polimeni</b></p> 
<p><b>Studio Associato Architetti P.Polimeni e G.A.Premi</b></p> <p>Collaboratori: Arch. Giacomo Alberini - Arch. Gianluca Soldo</p>		

It\Arcole\_Urbatifica\capedi

## INDICE

## SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

## TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.	Natura, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2.	Osservanza del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 3.	Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti	pag. 1
Art. 4.	Facoltà di deroga	pag. 2
Art. 5.	Riferimenti alla disciplina urbanistica	pag. 2

## TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 6.	Compiti della Commissione Edilizia	pag. 3
Art. 7.	Formazione della Commissione Edilizia	pag. 4
Art. 8.	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 5

## SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

## TITOLO III - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 9.	Interventi ed obblighi connessi	pag. 6
Art. 10.	Definizione ed attuazione degli interventi	pag. 6
Art. 11.	Interventi minori	pag. 7
Art. 12.	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 8
Art. 13.	Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale	pag. 9
Art. 14.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 10
Art. 15.	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 11
Art. 16.	Opere interne	pag. 11
Art. 17.	Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica	pag. 12
Art. 18.	Interventi di ampliamento	pag. 13
Art. 19.	Interventi di demolizione	pag. 13
Art. 20.	Interventi di nuova costruzione	pag. 14
Art. 21.	Interventi di lottizzazione	pag. 14
Art. 22.	Variante al progetto	pag. 14
Art. 23.	Progetto di massima	pag. 14

## TITOLO IV - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 24.	Interventi minori	pag. 16
Art. 25.	Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale	pag. 16

## II

Art. 26.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 16
Art. 27.	Opere interne	pag. 17
Art. 28.	Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione	pag. 17
Art. 29.	Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica	pag. 18
Art. 30.	Interventi di demolizione	pag. 19
Art. 31.	Interventi di lottizzazione	pag. 20
Art. 32.	Variante al progetto	pag. 21
Art. 33.	Progetto di massima	pag. 21

### TITOLO V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 34.	Richiesta della concessione o dell'autorizzazione	pag. 23
Art. 35.	Adempimenti relativi alla concessione edilizia	pag. 23
Art. 36.	Regolarità dei fabbricati esistenti	pag. 24
Art. 37.	Concessione edilizia per edilizia convenzionata	pag. 24
Art. 38.	Osservanza dei vincoli di PRG	pag. 24

### TITOLO VI - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 39.	Esame delle richieste di concessione edilizia o di autorizzazione	pag. 25
Art. 40.	Comunicazione dell'esito	pag. 25
Art. 41.	Concessione gratuita	pag. 26
Art. 42.	Contributo di concessione	pag. 27
Art. 43.	Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione	pag. 27
Art. 44.	Rilascio della concessione	pag. 29
Art. 45.	Carattere della concessione o autorizzazione	pag. 29
Art. 46.	Pubblicità della concessione	pag. 30
Art. 47.	Rispetto delle Leggi, dei Regolamenti e dei diritti di terzi	pag. 30
Art. 48.	Scadenza della concessione	pag. 30

### TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Art. 49.	Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota	pag. 31
Art. 50.	Inizio, esecuzione e termine dei lavori	pag. 31
Art. 51.	Interruzione dei lavori	pag. 31
Art. 52.	Certificato di abitabilità o agibilità	pag. 32
Art. 53.	Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni	pag. 35

## SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO VIII - GLI INDICI EDILIZI ED I CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI  
STESSI

Art. 54.	Indici di fabbricazione	pag. 36
Art. 55.	Superficie fondiaria corrispondente	pag. 36
Art. 56.	Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag. 37

## TITOLO IX - LOTTIZZAZIONI

Art. 57.	Criteri di progettazione	pag. 41
----------	--------------------------	---------

## TITOLO X - EDIFICI ABITATIVI

Art. 58.	Dimensione e dotazione minima degli alloggi	pag. 43
Art. 59.	Caratteristiche dei locali di abitazione	pag. 43
Art. 60.	Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	pag. 44
Art. 61.	Barriere architettoniche	pag. 44
Art. 62.	Aereazione e illuminazione dei locali	pag. 44
Art. 63.	Sotterranei, seminterrati e sottotetti	pag. 45
Art. 64.	Servizi igienici degli alloggi	pag. 45
Art. 65.	Cortili e chiostrine	pag. 46
Art. 66.	Requisiti degli ambienti interni nel recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 46

## TITOLO XI - EDIFICI SPECIALI

Art. 67.	Edifici e locali di uso collettivo	pag. 48
Art. 68.	Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali	pag. 48
Art. 69.	Depositi e magazzini	pag. 48
Art. 70.	Edifici industriali e speciali	pag. 49

## TITOLO XII - EDIFICI RURALI

Art. 71.	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 50
Art. 72.	Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 50

## TITOLO XIII - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 73.	Norme generali di sicurezza	pag. 51
Art. 74.	Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 51
Art. 75.	Preventivo "Nulla osta" dei Vigili del Fuoco	pag. 51
Art. 76.	Norme per la sicurezza degli impianti	pag. 51
Art. 77.	Progettazione e installazione degli impianti	pag. 52
Art. 78.	Elementi in oggetto	pag. 54

#### IV

Art. 79. Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre	pag. 54
--	---------

#### TITOLO XIV - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 80. Decoro degli edifici	pag. 55
Art. 81. Intonacatura e tinteggiatura degli edifici	pag. 55
Art. 82. Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi	pag. 55
Art. 83. Recinzioni	pag. 56
Art. 84. Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari	pag. 57

#### SEZIONE D - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

#### TITOLO XV - NORME IGIENICHE

Art. 85. Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 58
Art. 86. Protezione dall'umidità	pag. 58
Art. 87. Requisiti termici, idrotermici e di ventilazione	pag. 59
Art. 88. Isolamento acustico	pag. 59
Art. 89. Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 59

#### TITOLO XVI - FOGNATURE

Art. 90. Fognature private	pag. 60
Art. 91. Condotti a cielo aperto	pag. 60
Art. 92. Condotti chiusi	pag. 60
Art. 93. Depurazione degli scarichi	pag. 60
Art. 94. Allacciamenti	pag. 61
Art. 95. Fognature residenziali	pag. 61

#### SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

#### TITOLO XVII - MISURE DI SICUREZZA

Art. 96. Opere provvisionali	pag. 62
------------------------------	---------

#### TITOLO XVIII - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 97. Scavi e demolizioni	pag. 64
Art. 98. Movimento ed accumulo di materiali	pag. 64
Art. 99. Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 64
Art. 100. Rinvenimenti e scoperte	pag. 65

#### SEZIONE F - NORME FINALI

Art. 101. Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio	pag. 66
Art. 102. Norme abrogate	pag. 66
Art. 103. Misure per la sostenibilità ambientale	pag. 66

## SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

#### Articolo 1

(Natura, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio)

Il presente regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle Leggi.

#### Articolo 2

(Osservanza del Regolamento Edilizio)

Il committente titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili (ciascuno per le proprie competenze) di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.

Pertanto, eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.

#### Articolo 3

(Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti)

Per quanto non previsto dal presente regolamento edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato e dalla Regione, le Norme di Attuazione del P.R.G., nonché le norme attinenti ad altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative si fa riferimento agli artt. da 89 a 95 della LR 61/85.

Articolo 4  
(Facoltà di deroga)

Il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente regolamento edilizio per gli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 80 della LR 61/85.

Articolo 5  
(Riferimenti alla disciplina urbanistica)

Il presente regolamento edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano Regolatore Generale e ne costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 10 della LR 61/85.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

## Articolo 6

## (Compiti della Commissione Edilizia)

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La Commissione Edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (P.R.G. e Piani Attuativi), al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S., la Commissione Edilizia esprime pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere
- sulle richieste di autorizzazione o di concessione riguardanti i manufatti esistenti
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione)
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree)
- sulle proposte di demolizione
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici
- sui progetti di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo ed in genere su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri:

- sul progetto di P.R.G.
- sui Piani Attuativi e sulle Varianti al P.R.G.
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio
- sull'interpretazione delle norme di attuazione di piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la Commissione Edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio o prescriberne la modifica.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione Edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno.

Al fine suddetto, i suoi membri hanno il libero accesso nella località o nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la concessione edilizia ed hanno il dovere di denunciare all'Amministrazione Comunale le eventuali infrazioni riscontrate.

#### Articolo 7 (Formazione della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e membri eletti dal Consiglio Comunale.

I membri di diritto sono:

- il Sindaco o l' Assessore delegato, che la presiede
- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato

I Membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di cinque scelti tra esperti in materia (di cui almeno uno in Agraria), con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I membri eletti dal Consiglio Comunale durano in carica un periodo massimo di quattro anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I professionisti facenti parte della Commissione Edilizia, i loro associati e/o dipendenti, non possono redigere e firmare progetti destinati alla stessa Commissione Edilizia.

Il membro consiliare che cessa dall'ufficio prima dello scadere del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Articolo 8  
(Funzionamento della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese a giorni fissi ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre membri elettivi.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale cura l'istruttoria e ne redige verbale scritto, quindi riferisce sui progetti da esaminare mentre un funzionario del comune, all'uopo designato dal Sindaco, svolge le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della Commissione Edilizia.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento, oltre che dei membri di diritto, di almeno la metà più uno dei membri elettivi. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

Il membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di area confinante con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) o ad affini (fino al secondo grado), oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere. L'allontanamento deve risultare nel verbale della seduta.

Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la Commissione Edilizia deve pronunciare la ricsuzione facendola risultare dal verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto debbono essere annullate dal Presidente. Ove sussistano elementi di reato il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti perchè accertino eventuali responsabilità penali dei membri.

Nel verbale della riunione deve ricordarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

I membri della Commissione Edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale.

## SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

TITOLO III - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

## Articolo 9

## (Interventi ed obblighi connessi)

Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti
- le opere di qualsiasi genere (anche minori, ricorrenti o temporanee) che siano tali da trasformare o alterare l'area preesistente, l'assetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Chi intenda attuare un intervento ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestivamente denuncia o segnalazione ai sensi dell'art. 48 della LS 47/85 all'Amministrazione Comunale oppure di richiedere alla stessa -presentando idonea documentazione- una concessione edilizia o un'autorizzazione alternativa o concorrente.

Tale obbligo sussiste anche per le amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgono attività edilizia ed urbanistica nonchè per i privati che, essendone debitamente autorizzati, intendano eseguire opere su terreni demaniali.

## Articolo 10

## (Definizione ed attuazione degli interventi)

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione indiretta o diretta.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato - per legge o per prescrizione del P.R.G. - all'approvazione preliminare di un piano attuativo, diretta negli altri casi.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o dalle leggi vigenti, spetta invece al P.R.G. - in accordo con le norme di leggi nazionali e regionali vigenti - stabilire, per ciascuna zona omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati a piano attuativo preliminare.

Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

Articolo 11  
(Interventi minori)

Si definiscono interventi minori le piccole opere, le opere di segnaletica e i distintivi urbani realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

Sono piccole opere soggette ad autorizzazione edilizia:

- le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque 1/3 di quella dell'edificio principale.

Si definiscono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Nella fattispecie del presente articolo non possono essere considerate pertinenze soggette ad autorizzazione gratuita opere che comportino aumenti di superficie utile abitabile o di superficie netta non residenziale che determina il contributo sul costo di costruzione e/o gli oneri di urbanizzazione.

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo;
- i muri di sostegno delle terre;
- la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili).

Sono opere di segnaletica soggette ad autorizzazione:

- le tabelle e i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tende apposte all'esterno quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le pavimentazioni di portici o marciapiedi o le alterazioni di pavimentazioni tradizionali quando siano di iniziativa privata

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale concorrono alla formazione dell'ambiente.

Sono soggetti ad autorizzazione e sono esemplificativamente:

- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione di allarme) e gli apparecchi di manovra e di controllo di servizi interrati ed aerei.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione di energia elettrica, le linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a concessione edilizia la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

Gli interventi di cui ai commi precedenti quando concernano edifici o ambienti di interesse storico-artistico e/o ambientale, vincolati ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39, sono soggetti a preventivo parere degli organismi preposti al controllo di detti vincoli.

Tra gli interventi minori non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione:

- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere;
- le opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

#### Articolo 12

##### (Interventi di manutenzione ordinaria)

Concernono le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità edilizia o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitino a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono opere di manutenzione ordinaria per gli edifici residenziali, esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- a riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda e impermeabilizzazione dei tetti piani, rifacimento del manto);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e

- dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
  - l'esecuzione dei rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
  - la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare il materiale impiegato, i colori le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.
  - la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento, di ascensori, ecc.)
  - la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murali;
  - la riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 1918/77 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano e di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche in materia di altezze, di distanze, di rapporto di copertura, ecc.

Pur non essendone obbligato si consiglia il proprietario o l'esecutore delle opere di darne comunicazione al Sindaco specificando i nomi e gli indirizzi dello scrivente e del proprietario, l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (via, numero civico, interno) e un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

L'Amministrazione Comunale controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse si configurino - nel loro insieme - interventi soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a segnalazione e per reprimere eventuali abusi.

### Articolo 13

(Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale)

Sono soggetti ad autorizzazione o a segnalazione nei casi di cui all'art. 16 del presente Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 31 della LS 457/78 si definiscono 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 d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastri, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della struttura di copertura;
- la sostituzione degli infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- l'adeguamento di servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, apportando -se richiesto- le necessarie modifiche interne e creando gli indispensabili volumi tecnici esterni;
- la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;
- tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

#### Articolo 14

##### (Interventi di restauro e risanamento conservativo)

Sono soggetti ad autorizzazione o a segnalazione nei casi di cui all'art. 16 del presente Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 31 della LS 457/78 si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli 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 consentono 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.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici o loro parti ed ambienti -nel tessuto urbano o in zona rurale- vincolati ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39, oppure individuati e vincolati dal P.R.G. In tal caso le opere debbono tendere a conservare, a valorizzare ed a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità o agibilità.

#### Articolo 15 (Interventi di ristrutturazione edilizia)

Sono soggetti a concessione edilizia o a segnalazione nei casi di cui all'art. 16 del presente Regolamento Edilizio.

Sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- a cambiare -anche parzialmente- la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali.

In ogni caso non ricomprendono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

#### Articolo 16 (Opere interne)

Ai sensi dell'art. 76 della LR 61/85 fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle LL.SS.1089/39 e 1497/39 i lavori relativi alle opere interne di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

purchè:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti;
- non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- quando riguardino edifici compresi nelle Z.T.O. A ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive;

possono essere iniziati trascorsi 30 gg. dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente articolo, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

A maggior specificazione si perviene alla categoria "opere interne" per esclusione, nel senso che:

- non possono riguardare l'aspetto esterno del fabbricato dovendo esse rispettare la sagoma e i prospetti di questo;
- non possono comportare aumento delle superfici utili della costruzione e del numero delle unità midesime, rilevando che non costituisce comunque aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;
- non possono comprendere interventi che siano di pregiudizio alle strutture sotto il profilo statico;
- non devono contrastare con gli strumenti urbanistici-edilizi adottati ed approvati.

#### Articolo 17

(Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica)

Gli interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale anche ai fini dell'applicazione della LS 10/77 (artt. 9 e 10) e della LR 61/85 art. 81.

L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il P.R.G., il presente Regolamento Edilizio e le altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale, anche a mezzo dei competenti uffici dell'USL di appartenenza, deve accertare il rispetto delle leggi (nazionali e regionali) sull'inquinamento ambientale correlato alla salvaguardia della salute pubblica, la disciplina degli scarichi e l'eventuale molestia nei confronti del vicinato. Nei casi di trasformazione tipologica deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale deve valutare che l'intervento sia compatibile con il livello di infrastrutturazione della zona.

#### Articolo 18 (Interventi di ampliamento)

Sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione), oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, androni, balconi, verande, pensiline, ecc.)
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

#### Articolo 19 (Interventi di demolizione)

Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti ad autorizzazione.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti -anche per cause naturali- potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di Regolamento Edilizio ed alle previsioni di P.R.G. vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Articolo 20  
(Interventi di nuova costruzione)

Sono soggetti a concessione edilizia.

Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati.

Si considerano quindi nuove costruzioni anche:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato
- le costruzioni leggere anche se prefabbricate
- i palloni di plastica pressurizzati
- i tendoni e i box prefabbricati anche se in lamiera
- le tettoie di protezione dei mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti
- le vetture (roulotte, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - siano adagiate, ormeggiate o incorporate nel terreno in modo fisso
  - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rete od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, ecc.)
  - abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale
  - vengano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari come depositi, magazzini, box, ecc.

Articolo 21  
(Interventi di lottizzazione)

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte utilizzative di un'area previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento.

Sono soggetti a concessione edilizia sulla base di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero urbanistico) approvato dalla Consiglio Comunale.

Articolo 22  
(Variante al progetto)

Si ha variante al progetto tutte le volte che si propongono modifiche entro i termini di validità della concessione o autorizzazione originariamente rilasciate.

Articolo 23  
(Parere preventivo)

Gli interventi e le opere soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a piano attuativo possono essere oggetto di un esame preventivo presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del P.R.G. o di un piano attuativi vigenti
- il tipo di piano attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale
- il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento o per le opere che si propongono
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto
- le procedure che il richiedente deve seguire.

TITOLO IV - DOCUMENTAZIONE RICHIESTAArticolo 24  
(Interventi minori)

Alla domanda di autorizzazione debbono generalmente essere allegati (salva diversa disposizione dell'A.C.) in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- una esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico, sull'estetica urbana e sull'impatto ambientale con particolare riferimento agli impianti tecnologici.

Articolo 25  
(Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale)

Alla domanda di autorizzazione debbono generalmente essere allegati (salva diversa disposizione dell'A.C.) in tre copie i seguenti elaborati:

- planimetria generale in scala 1/1000 o 1/2000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1/100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture da mantenere, quelle da demolire (campitura gialla) e quelle di nuova costruzione (campitura rossa);
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.

Articolo 26  
(Interventi di restauro e risanamento conservativo)

Alla domanda di autorizzazione deve generalmente essere allegata (salva diversa disposizione dell'A.C.) la seguente documentazione in tre copie:

- planimetria generale in scala 1/1000 o 1/2000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali soprastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1/50 o 1/100, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle

- coperture ed ai volumi tecnici, nonchè alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonchè degli spazi interni ed esterni;
  - documentazione fotografica a colori;
  - descrizione delle caratteristiche e della destinazione d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di topografia sociale;
  - progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1/50 o 1/100 con i necessari dettagli in scala maggiore;
  - schema e descrizione dell'impianto di fognatura ed eventuale suo adeguamento alla normativa vigente;
  - stralcio di P.R.G. con la localizzazione dell'intervento e tavola di piano attuativo qualora vigente.

#### Articolo 27 (Opere interne)

Alla segnalazione ex art. della LS 47/85 presentata dal titolare deve essere allegata:

- una relazione a firma di un professionista abilitato che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al precedente art. 16;
- una documentazione fotografica.

#### Articolo 28 (Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione)

Alla domanda di concessione edilizia deve generalmente essere allegata (salvo diversa disposizione dell'A.C.) la seguente documentazione:

- stralcio della tavola di azionamento del PRG vigente, nonchè del piano attuativo (qualora esista) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire
- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto contenente le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento e i mappali della proprietà interessata indicando per un raggio di ml 200 l'uso degli edifici esistenti e la loro posizione rispetto al lotto da edificare qualora si tratti di attività produttive in zona residenziale
- planimetria orientata in scala 1:500 o 1:200 estesa ad una congrua zona circostante e corredata dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di regolamento edilizio. In particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano, rapporto di copertura, regolamentarietà degli eventuali cortili, distanze dai confini

- e distacchi dai fabbricati, distanze dal filo o dall'asse stradale, quote altimetriche principali comprese quelle del terreno naturale e sistemato)
- progetto quotato in scala 1/100 (1/200 per edifici molto vasti), comprendendo le piante di ogni piano della costruzione (che dovranno essere quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta, della superficie finestrata apribile, della destinazione d'uso inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale), anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio
  - pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
    - l'allineamento stradale
    - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sui marciapiedi, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti
    - le rampe carrabili e la distanza delle stesse dal filo stradale
    - il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita
    - la dimostrazione della prescritta dotazione di parcheggi privati o di uso pubblico
    - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno
  - i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio
  - lo schema degli impianti con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti
  - la documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto
  - la relazione tecnica illustrativa

Ovè ne ravvisi la necessità l'Amministrazione Comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:1000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale
- una documentazione fotografica dei luoghi d'intervento e loro adiacenze
- la relazione tecnica con le misure previste per il contenimento del rumore entro i limiti stabiliti dal DPCM 01/03/1991 e D.Lgs. 277/91.

#### Articolo 29

(Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica)

Quando l'intervento richieda l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo di intervento.

Quando l'intervento non richieda l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di concessione edilizia deve generalmente essere corredata dalla seguente documentazione (sempre in tre copie):

- a) stralcio della tavola di azionamento del PRG con la localizzazione dell'immobile di cui si richiede la conversione d'uso
- b) planimetria in scala 1:1000 o 1:2000 della zona con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti la nuova utilizzazione dell'immobile
- c) piante di tutti i piani e sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona
- e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

L'intervento autorizzato deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

### Articolo 30 (Interventi di demolizione)

Alla domanda di concessione deve generalmente essere allegata (salvo diversa disposizione dell'A.C.) la seguente documentazione in tre copie:

- planimetria della zona in scala 1:1000 o 1:2000
- stralcio P.R.G. vigente
- stralcio dell'eventuale piano attuativo vigente
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200
- documentazione fotografica
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal direttore dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione a demolire è subordinato:

- alla disinfezione del fabbricato
- alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

Nel caso di demolizione di manufatti contenenti amianto deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 34 del D.Lgs. n. 277 del 15.08.91.

In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione

Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

Articolo 31  
(Interventi di lottizzazione)

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

- a) cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
  - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree
  - le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente per una fascia di almeno ml 200 con l'indicazione della loro destinazione d'uso
  - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù
  - la viabilità con la relativa toponomastica
  - le aree vincolate ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate
  - altri eventuali vincoli
- b) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali
- c) cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
  - le indicazioni del PRG vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto
  - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici
  - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento
  - le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali
  - gli edifici da destinare a demolizione o a restauro
  - il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione
  - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici
- d) elenco catastale delle proprietà e relativo estratto di mappa

- e) norme di attuazione del piano
- f) relazione illustrativa
- g) la convenzione di cui all'art. 63 della LR 61/85.

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

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

A corredo dell'atto deliberativo di approvazione dovrà inoltre essere predisposta la seguente documentazione:

- dichiarazione tecnica relativa alla funzionalità urbanistica della delimitazione dell'ambito territoriale d'intervento e di non modificazione, rispetto alle previsioni del P.R.G. del perimetro del piano attuativo che dovrà non eccedere i limiti di cui al punto 2 dell'art. 11 della LR 61/85, come sostituito dall'art. 3 della LR 47/93;
- dichiarazione attestante il rispetto degli standards urbanistici e delle norme regolamentari;
- attestazione di avvenuta acquisizione di tutti i necessari preventivi pareri ed autorizzazioni;
- certificato di eseguita pubblicazione del piano e di notifica alle ditte proprietarie (ove necessario);
- attestazione circa le modalità con le quali il Comune ha provveduto all'identificazione degli elaborati approvati.

#### Articolo 32 (Variante al progetto)

Alla domanda di variante deve essere allegata (in tre copie) la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

#### Articolo 33 (Parere preventivo)

Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione, ecc.) oggetto dell'intervento.

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G. o del Piano attuativo, deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona in rapporto all'intervento proposto.

Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'UTC, del Medico responsabile Settore Igiene Pubblica dell'USL e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto.

Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della concessione edilizia che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

TITOLO V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Articolo 34

(Richiesta della concessione o dell'autorizzazione)

La concessione edilizia o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti
- il locatario, per le opere manutentive
- il superficiario, che abbia diritto di costruire
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la concessione o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Articolo 35

(Adempimenti relativi alla autorizzazione e concessione edilizia)

Le domande di autorizzazione o concessione edilizia devono essere redatte sui moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni loro parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico o ambientale; gli eventuali vincoli di piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

La domanda e gli elaborati debbono essere firmati:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita;
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del codice civile;
- c) dal progettista il quale deve essere professionista (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale, edile od agrario) iscritto al rispettivo albo professionale.

La designazione dell'esecutore dei lavori può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

Per le comunicazioni inerenti il progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

**Articolo 36**  
**(Regolarità dei fabbricati esistenti)**

Le domande di autorizzazione o concessione riguardanti interventi su edifici esistenti dovranno essere accompagnate da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal proprietario dell'immobile che certifichi (in alternativa):

- il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e non modificato successivamente
- il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n° ... in data .... (o concessione edilizia n° ... in data ....) e non modificato successivamente.

Diversamente, prima o contestualmente, dovrà essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi della LS 47/85 e dell'art. 97 della LR 61/85.

**Articolo 37**  
**(Concessione per edilizia convenzionata)**

Nel caso di un intervento edilizio da convenzionare il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di concessione, anche al fine di poter fruire del contributo di concessione ridotto previsto dalla legge.

In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata la bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 87 della LR 61/85.

**Articolo 38**  
**(Osservanza dei vincoli di PRG)**

Ad ogni rilascio di concessione edilizia il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale e tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente gravata di servitù a non edificare sulla superficie corrispondente al volume da edificare restando inteso che dal momento dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, ogni fabbricato esistente vincola le superfici di pertinenza pari al volume edificato.

TITOLO VI - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E DELLA  
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 39

(Esame delle richieste di concessione o di autorizzazione edilizia)

Nei casi di interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia, i progetti debbono essere esaminati per quanto di competenza:

- dall'Ufficio Tecnico Comunale
- dal Medico Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL
- dalla Commissione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'acquisizione di tali pareri (salvo quanto previsto dalla LS 493/93) nonchè, nel caso di beni tutelati dalle LL.SS. 1089/39 e 1497/39, rispettivamente all'approvazione della competente Autorità statale o al parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale di cui alla LR 11/84.

Articolo 40

(Comunicazione dell'esito)

Fatte salve le disposizioni di cui alle Leggi Statali 1089/39 e successive modificazioni, e 1497/39, e successive modificazioni, e del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni del presente articolo.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della LS 241/90.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla Commissione Edilizia Comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

La Commissione Edilizia Comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, in ordine agli aspetti di propria competenza. Decorso il termine di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della LS 241/90.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4 il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente a emanare il provvedimento.

Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4. Di esso è data immediata notizia all'interessato.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6, l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere la Sindaco di adempiere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso altresì inutilmente il termine intimato di cui al comma 7, il responsabile del procedimento e il soggetto competente alla adozione del provvedimento riprendono per i danni arrecati per il loro comportamento inadempiente e l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, in caso di accoglimento dell'istanza, nomina entro i trenta giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine perentorio di sessanta giorni, nel rispetto dei piani urbanistici, delle norme e dei regolamenti, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitato alla edificazione. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Il commissario di cui al comma 8 esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'amministrazione, con i medesimi poteri attribuiti al responsabile del procedimento e al Sindaco.

I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

Articolo 41  
(Concessione gratuita)

Ai sensi dell'art. 9 della LS 10/77 e dell'art. 76 della LR 61/85 sono soggette a concessione gratuita:

- le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della LS 153/75;
- gli interventi ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

#### Articolo 42 (Contributo di concessione)

Il contributo per il rilascio della concessione è commisurato all'incidenza delle spese per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal Consiglio Comunale.

#### Articolo 43 (Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione)

Nel caso in cui il concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e suo carico.

In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione Comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed

## Articolo 44

## (Rilascio della concessione o autorizzazione)

La concessione (o autorizzazione) viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto unitamente ai disegni vistati.

La concessione oltre a contenere gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e introdurre modifiche al progetto presentato.

Nel rilascio della concessione edilizia saranno riportate per intero tutte le eventuali prescrizioni rilasciate dal Settore igiene Pubblica dell'USL di appartenenza.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione, da parte del concessionario dell'attestato di avvenuto versamento, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale o della prima rata (nel caso di rateizzazione)).

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del costo di costruzione, debbono citarsi le norme di legge che consentono tale esenzione.

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della LR 61/85.

## Articolo 45

## (Carattere della concessione o autorizzazione)

La concessione (o autorizzazione) è personale, ciò vale per il titolare al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori o ad aventi causa (subentranti) purchè ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

Il cambio di intestazione deve essere richiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

Il cambio di intestazione non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto volturato.

Salvo i casi di annullamento, la concessione (o autorizzazione) è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

#### Articolo 46

##### (Pubblicità dell'atto di concessione o autorizzazione)

L'atto di concessione o autorizzazione notificato al richiedente deve essere affisso all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto da verbale della Commissione Edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di concessione o autorizzazione e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

L'affissione dell'atto di concessione o autorizzazione all'albo pretorio non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

#### Articolo 47

##### (Rispetto delle Leggi, dei Regolamenti e dei diritti di terzi)

La concessione (o l'autorizzazione) costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il committente titolare della concessione (o autorizzazione), il progettista, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori possono essere apportate variazioni alla concessione o autorizzazione nel rispetto dell'art. 97 della L.R.61/85.

#### Articolo 48

##### (Scadenza della concessione o autorizzazione)

Nell'atto di concessione o autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, oltre la data indicata deve essere richiesta una nuova concessione conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si richiede il rinnovo. I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica della concessione ed ultimati entro tre anni dal loro inizio (restano escluse le varianti in corso d'opera per le quali resta valida la data di inizio lavori della concessione originaria). Il termine di fine lavori può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione

TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

## Articolo 49

(Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota)

Per qualsiasi costruzione, ampliamento, ricostruzione o scavo, il titolare della autorizzazione o concessione edilizia comunica al Sindaco (anche contemporaneamente alla comunicazione di inizio lavori) di aver proceduto al tracciamento degli allineamenti e delle quote di riferimento inerenti le opere autorizzate, affinché l'Ufficio Tecnico Comunale possa verificarle e dare o meno il proprio assenso.

L'assenso si intende tacitamente accordato qualora, entro i due giorni lavorativi consecutivi alla data della comunicazione, non pervenga al concessionario alcun parere.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali.

## Articolo 50

(Inizio, esecuzione e termine dei lavori)

Prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare dell'atto dovrà:

- depositare in cantiere la concessione ( o autorizzazione) stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di concessione;
- comunicare all'Amministrazione Comunale per iscritto la data di inizio dei lavori.

I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e garantire l'incolumità pubblica.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione.

## Articolo 51

(Interruzione dei lavori)

Nel caso di sospensione dei lavori è fatto obbligo darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va

successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione, il titolare deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonchè degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del RD 383/34 ed a spese dell'interessato, trascorso un mese dall'interruzione delle opere e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

#### Articolo 52 (Certificato di abitabilità o agibilità)

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o a cambio di destinazione d'uso, può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD 1265/34.

La licenza di utilizzazione (detta anche abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta dal concessionario su moduli a stampa forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale dal collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale nell'ambito delle competenze previste dalla Legge e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in tutti i casi previsti dalla Legge; dalla dichiarazione di conformità o dal certificato di collaudo degli impianti installati di cui alla LS 46/90.

La licenza di utilizzazione è emessa entro 60 giorni dalla richiesta, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale
- dall'ispezione sanitaria effettuata dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL o suo delegato
- dalla verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando dei Vigili del Fuoco, ove richiesto
- dall'accertamento che non esistono cause di insalubrità
- dalla verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL o suo delegato e dal Tecnico Comunale.

Della stessa deve essere data notizia, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e di verifica.

Nel corso dell'ispezione il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL (o suo delegato) accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, il Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra progetto approvato ed opera realizzata.

Della visita di controllo viene redatto verbale nel quale sono riportati i pareri del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL (o suo delegato) e del Tecnico Comunale. Il verbale viene quindi trasmesso a cura del Tecnico Comunale al Sindaco per la decisione.

Nel caso di inutile decorso del termine di 60 giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della LS 15/68, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

Prima del termine di cui al comma precedente e in assenza del certificato o dopo motivato diniego, è fatto divieto al Comune e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative ai subentri.

Per gli stabilimenti industriali e artigianali le forniture di cui al comma precedente possono essere effettuate dopo il rilascio della concessione ed edificare.

Tali forniture sono revocate in caso di mancato rilascio del certificato di agibilità entro quattorō anni dalla data di inizio lavori.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico ovvero ricorso giurisdizionale.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. Essa non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di leggi e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione.

Il Sindaco può ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD 1265/34.

## Articolo 53

## (Vigilanza sui lavori e contestazioni delle infrazioni)

I funzionari dell' Ufficio Tecnico Comunale, il Medico Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL o suo delegato, i Vigili Urbani e gli Ispettori di Igiene sono tenuti ad accertare che chiunque esegua i lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso del relativo atto autorizzativo. Il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data dell'atto autorizzativo stesso.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e il Medico Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della concessione.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono darne immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale nonché al Sindaco il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e ne dispone gli atti conseguenti previsti dal Capo III della LR 61/85.



## AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO

### A. PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Si aggiorna di seguito la Sezione C - Progettazione delle opere del Regolamento Edilizio vigente, TITOLO VIII - GLI INDICI EDILIZI ED I CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI STESSI, agli artt. 55 - Superficie fondiaria corrispondente,, 56 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici.

#### **INDICI DI FABBRICAZIONE**

L'Art. 54 del RE - Indici di fabbricazione si riporta come invariato:

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

- indice fondiario (I.F.)
- indice territoriale (I.T. )
- rapporto di copertura (R.c.)

Per indice fondiario si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie del lotto ad esso corrispondente.

Per indice territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

#### **SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

L'Art. 55 del RE - Superficie fondiaria corrispondente si modifica come di seguito:

All'entrata in vigore del PI ogni edificio esistente vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I titoli abilitativi costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

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



## **DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

L'Art. 56 del RE – Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici si aggiorna come di seguito:

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

**SUPERFICIE FONDIARIA**: la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale;

**SUPERFICIE COPERTA**: la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di m 1,00 dal terreno. Qualora la copertura sia inclinata come quota di riferimento si considera il punto più alto della stessa.

Il calcolo della superficie coperta fa riferimento a quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura ad eccezione dello sporto di gronda, di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,00 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Negli ambiti individuati dal PAT come idonei a condizione si faccia invece riferimento all'Art. 22.1 – *Autorimesse e locali interrati in ambiti idonei a condizione.*

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi (compresi gli sporti di gronda) con sbalzo fino a m 1,50;
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Per sbalzi oltre 1,50 ml di sporgenza l'intera sporgenza fa superficie coperta.

**SUPERFICIE LORDA**: Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati ad uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenti ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq. 30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale

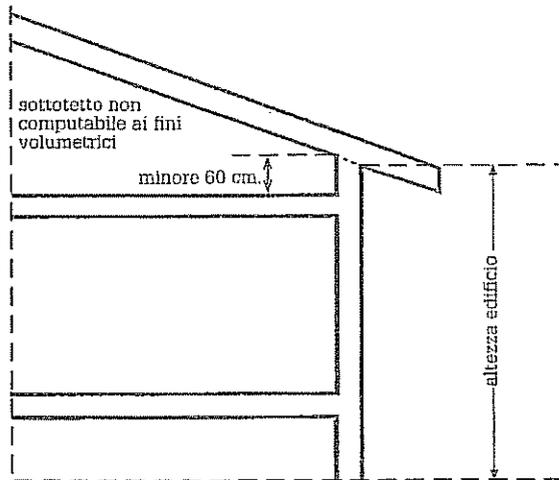


destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;

- le scale esterne a sbalzo, aperte e prive di copertura;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed oggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

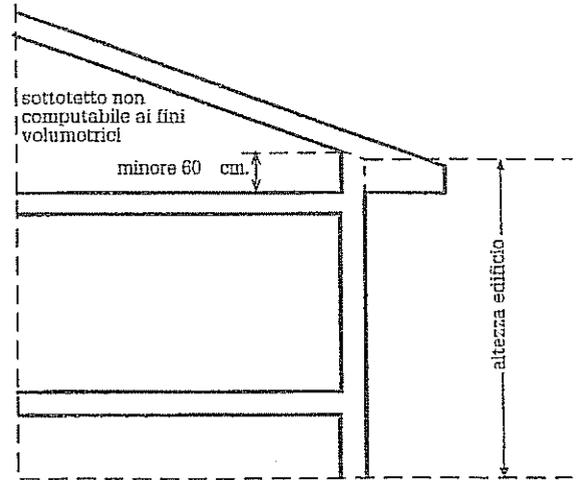
**ALTEZZA DEGLI EDIFICI E SUA MISURAZIONE**: l'altezza degli edifici è misurata dalla quota di caposaldo (o la quota media dei caposaldi), fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto; i parapetti chiusi di lastrici solari e gli attici in arretramento vanno compresi nella misurazione.

L'altezza degli edifici è data dalla differenza di quota tra la quota di caposaldo (o la quota media dei caposaldi) e la più alta tra le altezze come da schemi di dettaglio:



**SOTTOTETTO NON PRATICABILE**

Fig. 1 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata



**SOTTOTETTO NON PRATICABILE**

Fig. 2 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda piana

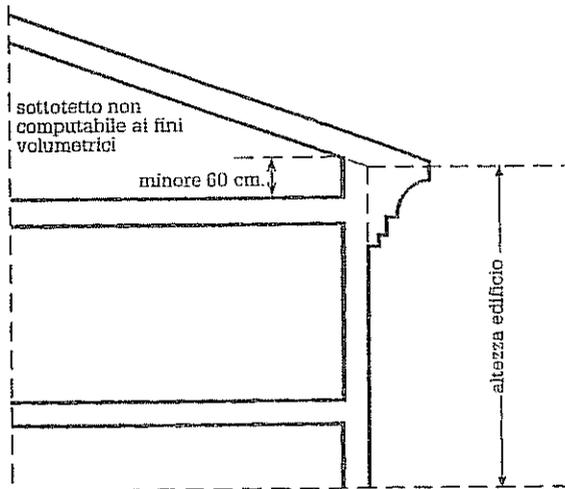


Fig. 3 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

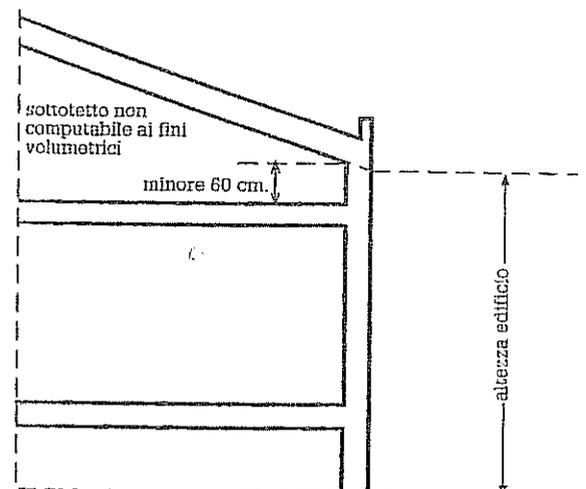


Fig. 4 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm senza cornice di gronda

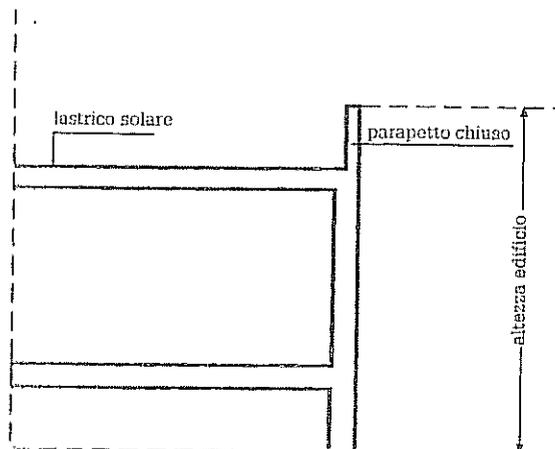


Fig. 5 - Edificio con copertura piana, parapetto chiuso e lastrico solare

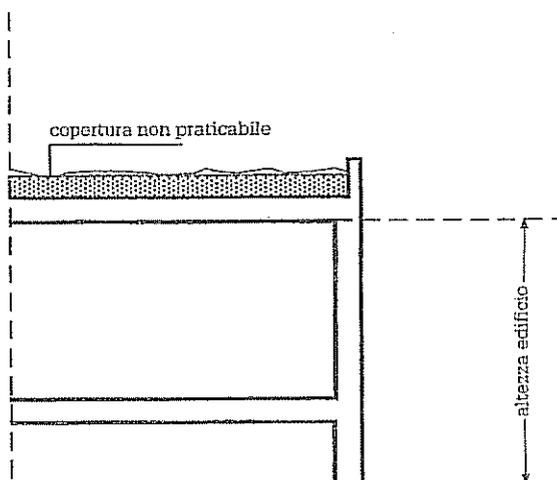


Fig. 6 - Edificio con copertura piana, non praticabile

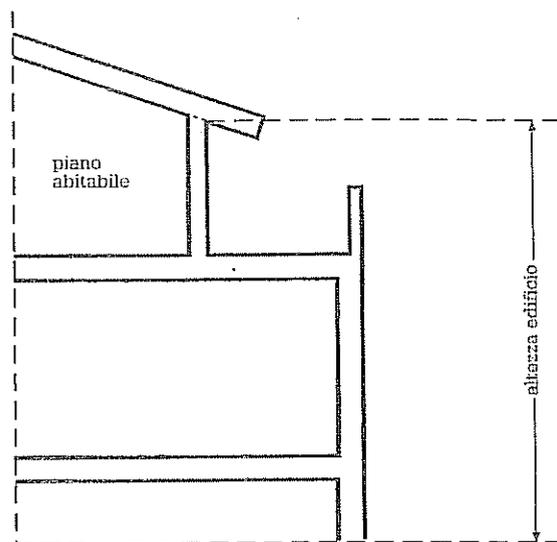


Fig. 7 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm ed attico in arretrato

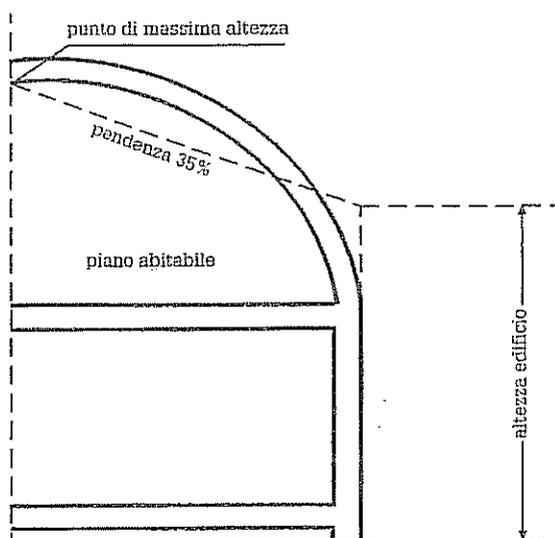


Fig. 8 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

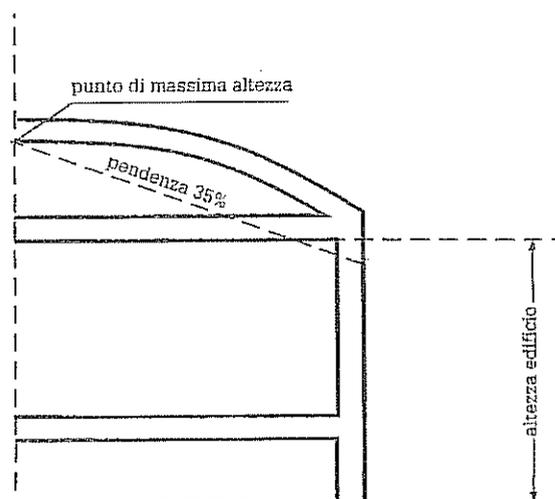


Fig. 9 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

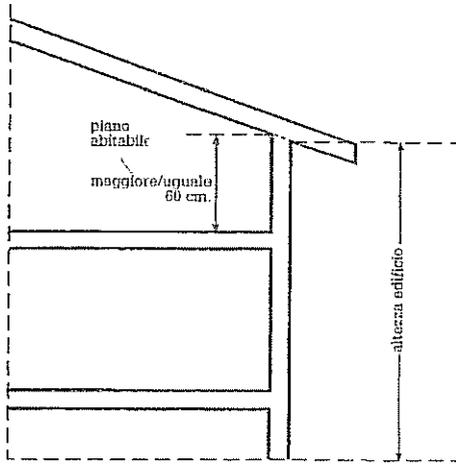


Fig. 10 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

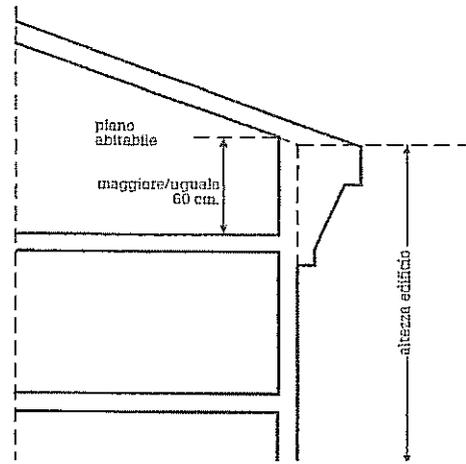


Fig. 11 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

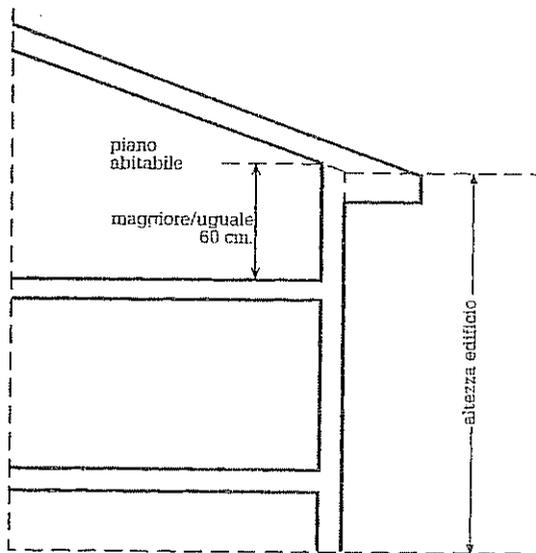


Fig. 12 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda piana

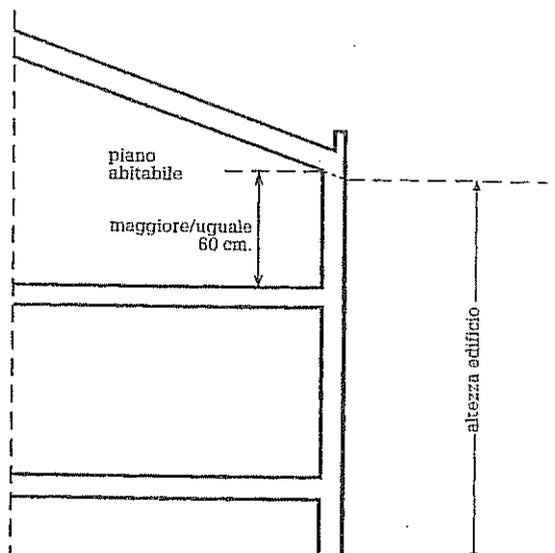
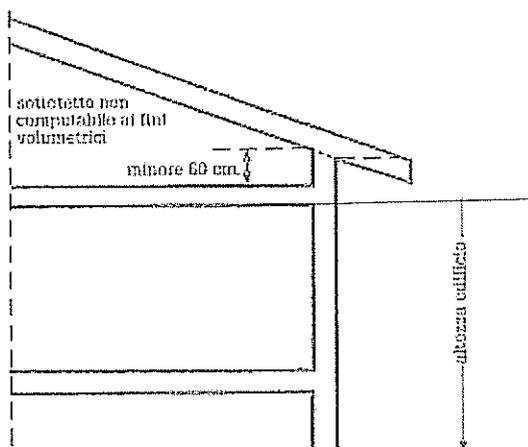


Fig. 13 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm senza cornice di gronda

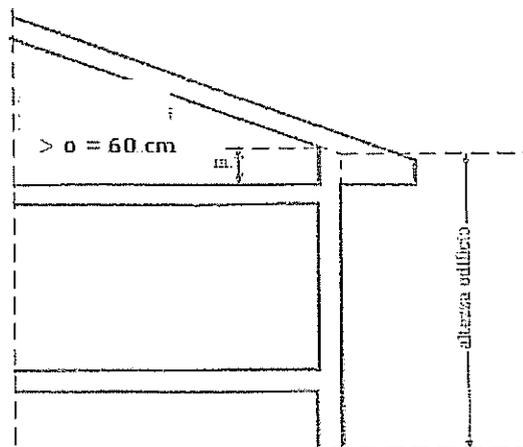


## ALTEZZA DEGLI EDIFICI PER IL CALCOLO DEL VOLUME



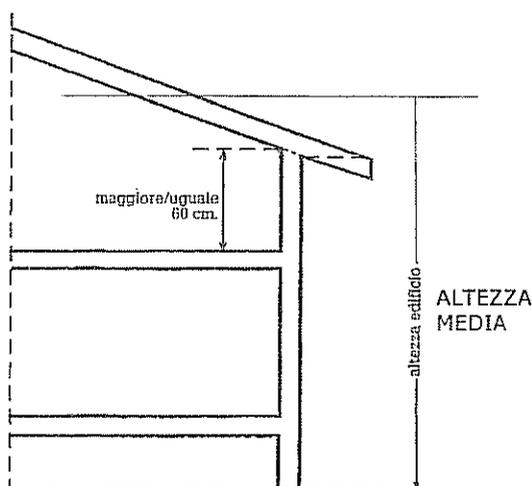
### SOTTOTETTO NON PRATICABILE

Fig. 1 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata



### SOTTOTETTO NON PRATICABILE

Fig. 2 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda piana



### SOTTOTETTO PRATICABILE

Fig. 3 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comuni, nel rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di solai in legno con interasse delle travi maggiore o uguale a 80 cm, l'altezza è misurata sotto assito mentre nel caso di travi con interasse inferiore a 80 cm l'altezza è misurata sottotrave.

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Le costruzioni su terreno in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbe se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezza maggiore di quella massima consentita.



Oltre alle altezze massime sono consentiti solo i volumi tecnici (ad es. i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie).

**PIANO PRATICABILE**: qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile con strutture di collegamento verticale, fisse, e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;

**QUOTA DI CAPOSALDO**: è la quota stradale (quota media nel caso di strada in pendenza) ad eccezione dei seguenti casi:

- di sede stradale più alta di m 1 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la media delle due quote;
- di fabbricato ad una distanza superiore a m 20 dal ciglio stradale, la quale diviene allora quota di campagna (o quota media di campagna nel caso di terreni in pendenza)
- di sede stradale più bassa di m 0,50 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la quota media del terreno.

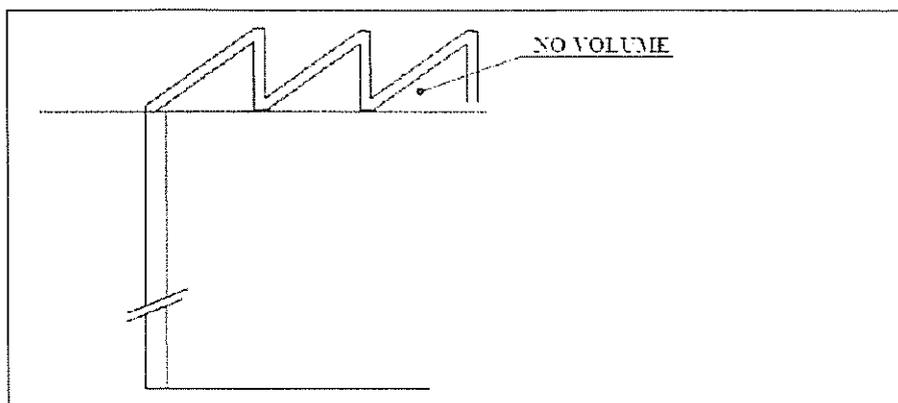
**Caposaldo per recinzioni**:

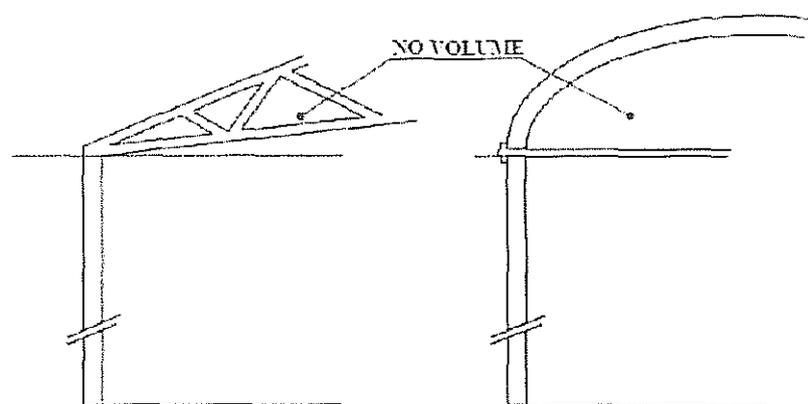
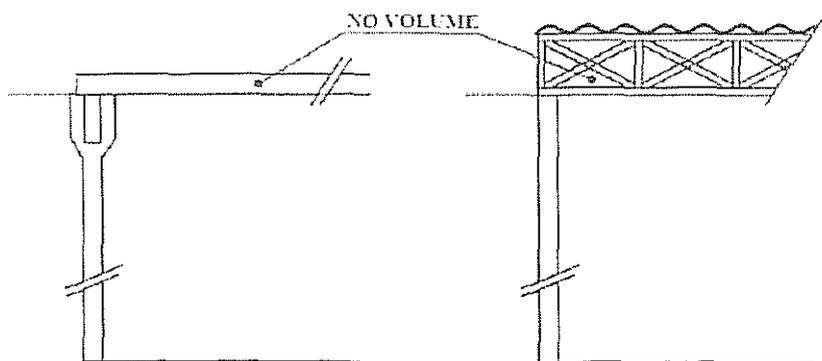
Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi

**VOLUME DEL FABBRICATO**: è la somma dei prodotti delle aree lorde di ogni piano (determinate come la superficie coperta) per le relative altezze così determinate:

- per il piano terra o seminterrato, come differenza tra la quota di caposaldo e l'intradosso del solaio di soffittatura;
- per i piani superiori, come differenza tra la quota di intradosso del solaio di calpestio e la quota di intradosso del solaio di soffittatura, o quota media dello stesso qualora fosse inclinato (Vd. Schemi)





Nel calcolo del volume non si considerano le logge rientranti non più di m 1,50, gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi, i porticati e le tettoie aperte su almeno due lati contigui (questi ultimi sono comunque soggetti alle norme sulle distanze) e i volumi tecnici.

Sono **volumi tecnici** quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori e centrali termiche di fabbricati produttivi.

Sono altresì da considerare volumi tecnici i serbatoi, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale e ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti alla data di adozione del PI.

Non sono invece da ritenersi volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

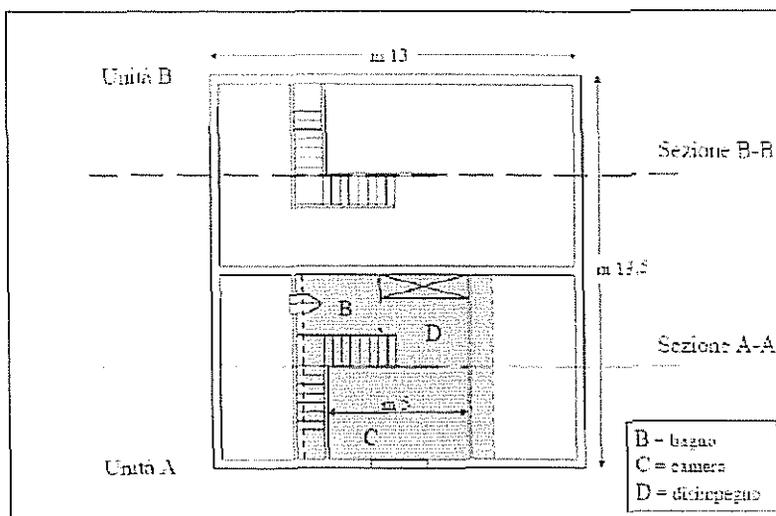
Si faccia riferimento a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 31.01.1973.

#### **VANI NON ABITABILI POSTI SOPRA L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

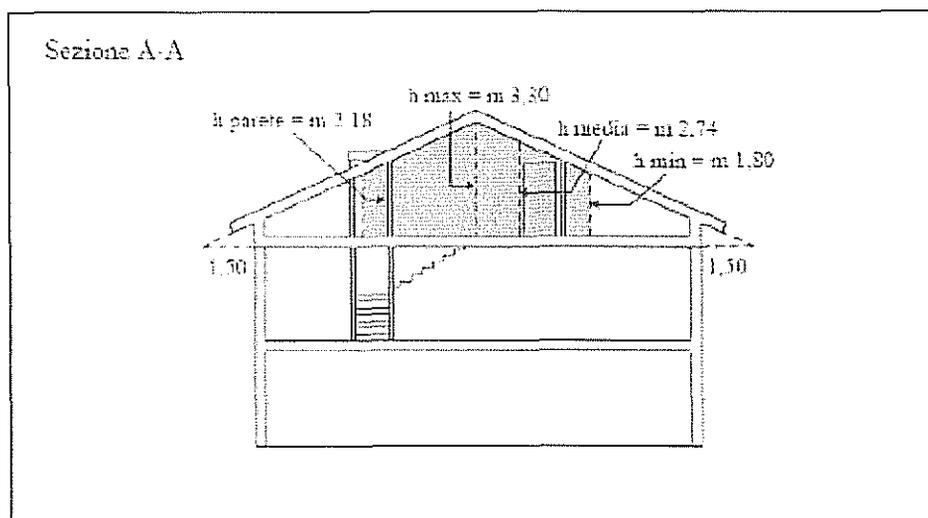
Non vengono computati i volumi dei vani non abitabili posti oltre l'altezza del fabbricato.

Affinché il volume del sottotetto non sia computato nel volume urbanistico occorre che lo stesso sia costituito integralmente da vani non abitabili; qualora vani abitabili siano presenti il volume del sottotetto stesso dovrà essere, parzialmente o integralmente, computato.

Esempio: edificio con sottotetto suddiviso tra due distinte unità abitative, con una porzione recante locali abitabili (in grigio le parti del sottotetto conteggiate nel volume urbanistico).



Il sottotetto dell'unità A viene computato come volume, in quanto sono presenti vani abitabili, con esclusione delle parti dei locali aventi altezza inferiore a m 1,80. Tali porzioni dei locali, infatti, non vengono computate nella superficie utile e nell'altezza: pertanto nemmeno nel volume.



Il sottotetto dell'unità B non viene computato nel volume, in quanto la sua altezza media, è inferiore a m 2,70.

**DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale alla strada, della superficie coperta dal confine stradale.

Ai fini delle misurazioni delle distanze dei fabbricati dalle strade, si applicano le seguenti definizioni e disposizioni:

- per centro abitato si intende quanto definito e stabilito dagli artt. 3 (punto 8) e 4 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 285/92 e s.m.i.
- ai sensi dell'art. 3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



- Ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, da applicarsi in funzione della larghezza della strada. Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- La misura della larghezza della strada e delle distanze dal confine stradale, in assenza di rispettivi progetti approvati, deve essere riferita agli elaborati di PI o di piani attuativi approvati, dove questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione dei nuovi fabbricati o nelle ricostruzioni ed ampliamenti, sono quelle definite, a seconda della classificazione della strada, dal regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al DPR 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i.

<b>Art. 26</b> <b>Fasce di rispetto dal confine stradale fuori dai centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:</b>	<b>B</b> <b>strade extraurban e principali</b>	<b>C</b> <b>strade extraurbane secondarie</b>	<b>D</b> <b>strade urbane di scorrimento</b>	<b>E</b> <b>strade urbane di quartiere</b>	<b>F</b> <b>strade vicinali</b>	<b>F</b> <b>strade locali</b>
Nelle Ricostruzioni o negli ampliamenti	40 m	30 m	-	-	10 m	20 m
All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	20 m	10 m	-	-	10 riducibili a 5	10
<b>Art. 28</b> <b>Fasce di rispetto dal confine stradale nei centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:</b>	<b>B</b> <b>strade extraurban e principali</b>	<b>C</b> <b>strade extraurbane secondarie</b>	<b>D</b> <b>strade urbane di scorrimento</b>	<b>E</b> <b>strade urbane di quartiere</b>	<b>F</b> <b>strade vicinali</b>	<b>F</b> <b>strade locali</b>
Nuove costruzioni	-	-	20 m	10 m	5, 10 per gli edifici produttivi	

Gli ampliamenti di edifici esistenti ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta dalle norme di zona sono ammessi in allineamento agli stessi purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

L'allineamento agli edifici esistenti non si applica ove tra l'edificio costruendo e l'edificio preesistente più vicino vi sia una distanza maggiore o uguale a 60 m.

Limitatamente alle strade di tipo F è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di approvazione del PI purché ciò non contrasti con le esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità: ove non sussistano problemi per strade o/a fondo cieco deve essere prevista la distanza minima assoluta di m 5 dalla strada.

Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile dell'ULSS o suo incaricato.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento delle nuove recinzioni con quelle esistenti alla data di adozione del PI purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime definite dal PI, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli



allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze sopra stabilite afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

**DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale al confine stesso, della superficie coperta dai confini di proprietà.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti fino alla sporgenza di 1,5 m, le pensiline e le gronde non vengono considerati.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite previo consenso del vicino, mediante atto registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra fabbricati.

**DISTANZA TRA FABBRICATI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperta definite dal presente articolo valutata in misura radiale nel caso di edifici che non si fronteggiano.

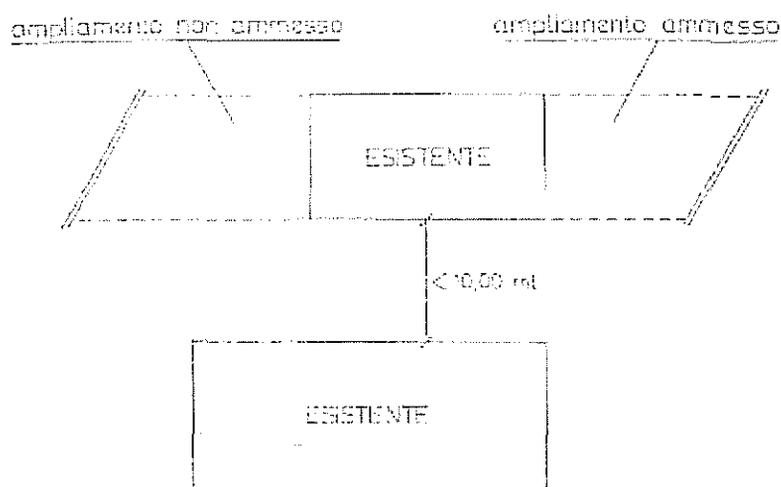
Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da un altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde, con sporgenza fino a 1,50 m, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, ci si conformerà a quanto disposto dal codice civile.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

La misura radiale non si applica nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti purché non si riduca ulteriormente la distanza tra gli stessi e che nell'ampliamento non abbiano a fronteggiarsi. Vd. Schema seguente

Distanza tra i fabbricati non fronteggianti in casi di ampliamento.  
(art. 56 del Regolamento)  
FIG. 4





La distanza minima tra fabbricati non si applica:

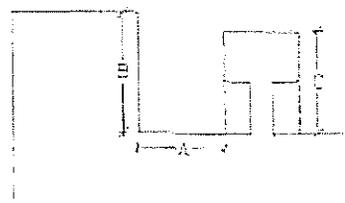
- per corpi di fabbrica di uno stesso edificio che si fronteggiano con pareti non finestrate;
- per corpi di fabbrica di uno stesso edificio che si fronteggiano con pareti finestrate a una distanza maggiore o uguale alla media della profondità dei due fronti. Vd. Schema seguente

Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio (art. 56 del Regolamento)

con  $A > \frac{B+C}{2}$  non fa distanza



FIG. 5



TITOLO IX - LOTTIZZAZIONIArticolo 57  
(Criteri di progettazione)

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

- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PRG;
- una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Inoltre le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata deve essere minimo di ml 6,00, oltre alle banchine o ai marciapiedi e questi ultimi devono avere una larghezza minima di ml 1,50. In ogni caso nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e /o commerciali la larghezza minima della carreggiata deve essere di ml. 8,00.

Il Comune indica le quote da osservare nell'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 larghezza non inferiore a ml. 2,50 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. 2,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PRG.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

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 all'art. 63 della LR 61/85.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

TITOLO X - EDIFICI ABITATIVI

## Articolo 58

(Dimensione e dotazione minima degli alloggi)

In conformità al DM 5.7.1975, gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 14 per ciascuno dei primi 4 posti letto previsti e di mq 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

I monolocali debbono avere una superficie globale minima di mq 28 se dotati di un solo posto letto e di mq 38 se dotati di due posti letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina (o angolo cottura) e da un bagno con vasca o piatto doccia.

Il numero di locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

## Articolo 59

(Caratteristiche dei locali di abitazione)

Anche in conformità al DM 5.7.1975, i locali di abitazione (cioè destinati a dimora abituale di persone) debbono avere le superfici minime :

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio, superficie mq 14
- stanze da letto: superficie mq 9, se a un letto, mq 14 se a due letti
- cucine: superficie mq 8 con larghezza non inferiore a ml 1,80.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in ml 2,70.

Inoltre:

- per il piano terreno, l'altezza minima dal piano del marciapiede (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno ml 5 dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di ml 1,40;
- per i sottotetti abitabili l'altezza minima ammessa di ml 2,70 è quella media del locale. In nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a ml 1,60;
- gli implacati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: il locale da soppalcare deve avere un'altezza media di ml 4,50; la parte a tutta altezza deve avere un volume di

almeno 40 mc; il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

Articolo 60  
(Caratteristiche dei vani accessori e di servizio)

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

L'altezza minima è fissata in ml 2,40, riducibile a (2,10) per i disimpegni di superficie inferiore a mq 4, nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi devono avere una larghezza minima di ml 1,10.

Le costruzioni accessorie ad edifici residenziali (serre, autorimesse, lavanderie, legnaie, ecc.) che di norma devono essere incorporate nell'edificio principale, possono essere eccezionalmente costruite distinte dal corpo del fabbricato principale quando siano accessorie a vecchi fabbricati e sempre nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Regolamento.

Tali costruzioni devono essere armonicamente intonate all'edificio principale e non devono sopravanzare sul fronte che prospetta su vie o spazi pubblici.

{Articolo 61}  
(Barriere architettoniche)

Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione globale si debbono adottare tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio dei percorsi alternativi come disposto dalle leggi vigenti in materia (LS 13/89 e DM 236/89 e, per edifici pubblici, LS 118/71 e DPR 384/78).



## **C. EDIFICI ABITATIVI**

Si aggiorna di seguito IL Titolo X – Locali abitativi del Regolamento Edilizio vigente

### **Articolo 62 (Aereazione e illuminazione dei locali)**

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i ripostigli e i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi pubblici o privati o cortili regolamentari.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre deve essere almeno  $1/8$  della superficie di pavimento del locale illuminato. Nel computo della superficie netta di illuminazione ed aerazione non viene tenuto conto della parte di apertura delle porte al di sotto di cm 70 a partire dal pavimento del locale. Per i sottotetti abitabili tale misura può essere ridotta sino a cm 50.

In caso locali affacciati su porticati la superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre deve essere almeno  $1/6$ .

I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di ventilazione meccanica che garantisca un ricambio d'aria almeno pari a 10 volumi/ora. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50.

Articolo 63  
(Sotterranei, seminterrati e sottotetti)

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Medico Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'USL, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno ml 1 dal livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno ml 3,00 di cui almeno ml 1,30 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi a ml 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi pubblici o cortili regolamentari;

I sottotetti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Articolo 64  
(Servizi igienici degli alloggi)

Ogni alloggio da uno a cinque vani abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia. Oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto dotato almeno di vaso, bidet e lavabo ogni due locali aggiuntivi.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno ad eccezione di quelli oltre al primo ed in uso ad un'unica stanza.

Nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

#### Articolo 65 (Cortili e chiostrine)

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti.

Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberature e purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia almeno pari alla somma delle altezze dei corpi di fabbrica che si fronteggiano (fig. 6).

Nei cortili è vietata qualsiasi costruzioni fuori terra.

E' ammessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli. E' esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra finestra e muro opposto deve avere la seguente misura:

- ml 3,00 per pareti opposte di altezza fino a ml 12,00
- ml 3,50 per pareti opposte di altezza da ml 12,00 a ml 18,00

Le chiostrine devono essere aeree e praticabili mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

#### Articolo 66 (Requisiti degli ambienti interni nel recupero del patrimonio edilizio esistente)

Per i fabbricati preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G., anche se i locali in relazione alla loro destinazione non rispettano le norme di cui al presente Regolamento Edilizio, sono sempre concessi gli interventi di manutenzione nonchè di restauro conservativo e di ristrutturazione semprechè non venga modificata la destinazione d'uso.

Nei casi di cui sopra l'intervento dovrà prioritariamente essere preordinato al raggiungimento dei parametri previsti dal presente Regolamento Edilizio.

TITOLO XI - EDIFICI SPECIALI

## Articolo 67

(Edifici e locali di uso collettivo)

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

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

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



**Articolo 68**  
**(Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali)**

I locali ad uso commerciale devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi ed inoltre devono avere:

- l'altezza minima di m 3,00 se situati al piano terreno;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria
- adeguati servizi igienici previsti in ragione del numero di addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

*Gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc., sono considerati locali abitabili.*

Per quanto non specificato valgono le norme igienico sanitarie applicate per i locali abitativi.

Si specificano di seguito le altezze minime riferite a:

- Uffici privati : 2,70 ml
- Uffici aperti al pubblico (banche, poste, ecc...): 3,00 ml
- Laboratori artigianali: 2,70 ml

Articolo 69  
(Depositi e magazzini)

I depositi ed i magazzini debbono rispettare i parametri di aer-illuminazione della Circolare della Regione Veneto del 29.07.87 e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare

i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno ml 2,00) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Articolo 70  
(Edifici industriali e speciali)

Gli edifici industriali debbono ottenere il precritto SPISAL in base alla Legge n. 833 del 23.12.78 e alla Legge n. 54 del 30.11.82 e uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni.

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

Per le norma non specificate si fa riferimento alle vigenti norme in materia igienico-sanitaria e di sicurezza dell'ambiente di lavoro e alle direttive impartite dalla ULSS competente.

TITOLO XII - EDIFICI RURALI

## Articolo 71

(Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli)

Per le case d'abitazione nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio riguardanti gli edifici residenziali in genere.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiale soggetto a fermentazione per i quali devono essere mantenute le distanze previste dalle vigenti leggi in materia di igiene (art. 54 DPR 303/56).

I locali annessi alle attività rurali (depositi, garage, ricoveri attrezzi agricoli, fienili, ricoveri per animali, ecc.) devono essere conformi alle vigenti normative in materia di igiene ed antinfortunistica (DPR 303/56 e 547/55).

Per le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale da rispettare nelle nuove progettazioni, si rimanda alle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione.

## Articolo 72

(Impianti al servizio dell'agricoltura)

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

TITOLO XIII - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

## Articolo 73

(Norme generali di sicurezza)

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

## Articolo 74

(Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili)

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

I Vigili del Fuoco sono competenti a controllare l'applicazione delle norme.

## Articolo 75

(Preventivo "Nulla osta" dei Vigili del Fuoco)

Il preventivo Nulla osta dei Vigili del Fuoco è richiesto per i locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie di cui all'elenco del DM 16 febbraio 1982 e successive modificazioni.

In ogni caso tutti gli impianti di riscaldamento devono essere eseguiti in conformità a quanto stabilito dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti in materia.

## Articolo 76

(Norme per la sicurezza degli impianti)

Gli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:

a) di produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna fornita dall'ente distributore;

- b) radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - c) di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
  - d) idrosanitari nonchè di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo d'acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - e) per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore
  - f) di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) di protezione antincendio
- sono soggetti all'applicazione della LS 46/90 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/91).

Sono altresì soggetti all'applicazione della suddetta legge, per quanto concerne i singoli impianti elettrici di cui alla lettera a), gli edifici adibiti a sede di società, ad attività industriale, commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi, gli edifici di culto, nonchè gli immobili destinati ad uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere a pubbliche finalità, dello Stato o di enti pubblici territoriali, istituzionali o economici.

#### Articolo 77

##### (Progettazione e installazione degli impianti)

Ai sensi dell'art. 6 della LS 46/90 per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 4 del D.P.R. 447/91 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle relative competenze.

Il progetto di cui al comma precedente è depositato:

- a) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti;
- b) presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio, per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

Le imprese installatrici sono tenute a eseguire impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali e i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI e CEI nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

Articolo 78  
(Elementi in aggetto)

Balconi e pensiline aggettanti su suolo pubblico sono ammessi soltanto sulle strade dotate di marciapiedi ad un'altezza minima di ml 3,00 dal piano stradale e non possono comunque sporgere sulla careggiata.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 15 fino all'altezza di ml 2,70 dal piano stradale
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a ml 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di ml 4,50 se la strada ne è priva.

La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti anche se realizzata con materiali trasparenti è considerata aumento di volume ed è soggetta a rilascio di concessione.

Articolo 79  
(Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre)

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case e alle luci dei negozi non possono sporgere sulla careggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a ml 2,50.

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm 10 dal filo del muro.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purchè il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di ml 4,50 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

TITOLO XIV - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Articolo 80  
(Decoro degli edifici)

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o sono comunque da questi visibili debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente in cui esse vengono ad inserirsi.

Articolo 81  
(Intonacatura e tinteggiatura degli edifici)

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano o il paesaggio. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Articolo 82  
(Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi)

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case deteriorate.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco ha facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari di ripristino fissando un congruo termine di tempo, trascorso

inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.



## B. ESTETICA DEGLI EDIFICI

Si aggiorna di seguito la Sezione C – Progettazione delle opere del Regolamento Edilizio vigente, **TITOLO XIV – ESTETICA DEGLI EDIFICI, all'Art. 83 – Recinzioni.**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati (con esclusione di quelli in calcestruzzo), ecc. e non devono superare l'altezza di m 1,50;
- 2) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati è consentita l'altezza massima di m 3,00;
- 3) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con il limite di altezza pari a m 1,50. Sono comunque ammesse altezze fino a m 2,00 per documentate esigenze produttive od igienico sanitarie ed in caso di rilevante impegno architettonico.
- 4) Nella Z.T.O. "A- Centro Storico" e nelle schede "B – Beni Ambientali ed architettonici" le recinzioni di aree private possono superare l'altezza di m 1,50 solo qualora siano realizzate a completamento di recinzioni o frammenti di recinzioni di antica origine (pietra e/o mattoni). Nel caso le nuove recinzioni potranno avere la stessa altezza di quella esistente ed estendersi sull'intero perimetro dell'ambito d'intervento.

In corrispondenza di incroci le recinzioni dovranno avere un raggio di curvatura minimo pari a m 6.00.

I cancelli d'accesso devono essere metallici a struttura semplice e possibilmente non differenziarsi eccessivamente dalla restante recinzione.

Possono invece essere più alti ed avere pilastri laterali proporzionati in muratura.

E' vietata l'apertura di accessi carrai su spazi a parcheggio pubblico.

All'esterno dei centri abitati le distanze tra i singoli accessi lungo le strade provinciali classificabili in Categoria "C" non potranno essere inferiori a m 3,00.

Il Responsabile dell'Area Tecnica per documentate esigenze stradali può imporre l'arretramento fino a m 5,00 dal confine di proprietà stradale di cancelli e passi carrai raccordati alle recinzioni con svassi a 45°, nella strade indicate nella DCC n° 71 del 15/12/1999.

E' vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati.

Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.

Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.

#### Articolo 84

(Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari)

I chioschi di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare concessione.

La collocazione dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento Anas e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti o della Commissione consultiva provinciale per i Beni Ambientali.

## SEZIONE D - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

TITOLO XV - NORME IGIENICHE

## Articolo 85

## (Igiene del suolo e del sottosuolo)

E' vietato costruire edifici su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi di fondazione.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' ULS e dell'Ufficio tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato da Comune.

## Articolo 86

## (Protezione dall'umidità)

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

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

I locali di piano terra, qualora non esista sottostante cantinato, devono essere convenientemente ventilati. I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno 50 cm, 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 un'intercapedine.

Articolo 87  
(Requisiti termici, idrometrici e di ventilazione)

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti, in mancanza di queste dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Articolo 88  
(Isolamento acustico)

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

Vanno comunque vietate nuove costruzioni in luoghi non in grado di garantire il criterio differenziale di rumore, come riportato dall'art. 6 del DPCM 01/03/1991.

Devono essere adottate le norme di buona edificabilità riportate dalla C. Min. LL.PP. n. 3151 del 22.05.67 parte II "Norme per l'edilizia civile sovvenzionata" e alle Norme UNI 8204 "Serramenti esterni, classificazione in base alle prestazioni acustiche".

Articolo 89  
(Fumi, polveri ed esalazioni)

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla legge 615/66, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni, al DPR 203/88, DPCM 28.03.83, artt. 216 e 217 del T.U.LL.SS.

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

TITOLO XVI - FOGNATUREArticolo 90  
(Fognature private)

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla LS 319/76 per la tutela delle acque dall'inquinamento e della relativa normativa statale, regionale e locale.

Articolo 91  
(Condotti a cielo aperto)

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

Articolo 92  
(Condotti chiusi)

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

Articolo 93  
(Depurazione degli scarichi)

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della LS 319/78 e successiva normativa di applicazione.

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

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

Articolo 94  
(Allacciamenti)

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute nell'apposito regolamento comunale, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità delle acque da immettere

Articolo 95  
(Fognature residenziali)

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

## SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO XVII - MISURE DI SICUREZZA

## Articolo 96

## (Opere provvisoriale)

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte a garantire la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori e ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed ad attenuare per quanto possibile le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Per le opere attenersi in particolare:

- D.P.R. n. 303 del 19.03.56 "Norme generali per l'igiene del lavoro".
- D.P.R. n. 164 del 07.01.56 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro delle costruzioni".
- D.P.R. n. 547 del 27.04.56 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro delle costruzioni".
- Circolare della Regione Veneto n. 38 del 29.07.87.
- D.Lgs. n. 277 del 15.08.91 "Protezione dei lavoratori contro i rischi di esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici".
- L.S. n. 257 del 27.03.92 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".
- D.P.C.M. 01.03.91 "Limiti massimi di esposizione a rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non inferiore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

Tutte le strutture 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 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

TITOLO XVIII - CONDUZIONE DEI LAVORIArticolo 97  
(Scavi e demolizioni)

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

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

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

Articolo 98  
(Movimento ed accumulo di materiali)

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

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

Articolo 99  
(Occupazione e manomissione del suolo e sottosuolo pubblico)

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco intesa ad ottenere l'autorizzazione.

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

#### Articolo 100 (Rinvenimenti e scoperte)

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico è tenuto a farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 della LS 1089/39. Il concessionario, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

## SEZIONE F - NORME FINALI

## Articolo 101

(Entrata in vigore del presente Regolamento)

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul Bur.

## Articolo 102

(Norme abrogate)

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

## Articolo 103

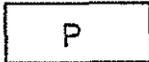
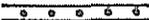
(Misure per la sostenibilità ambientale)

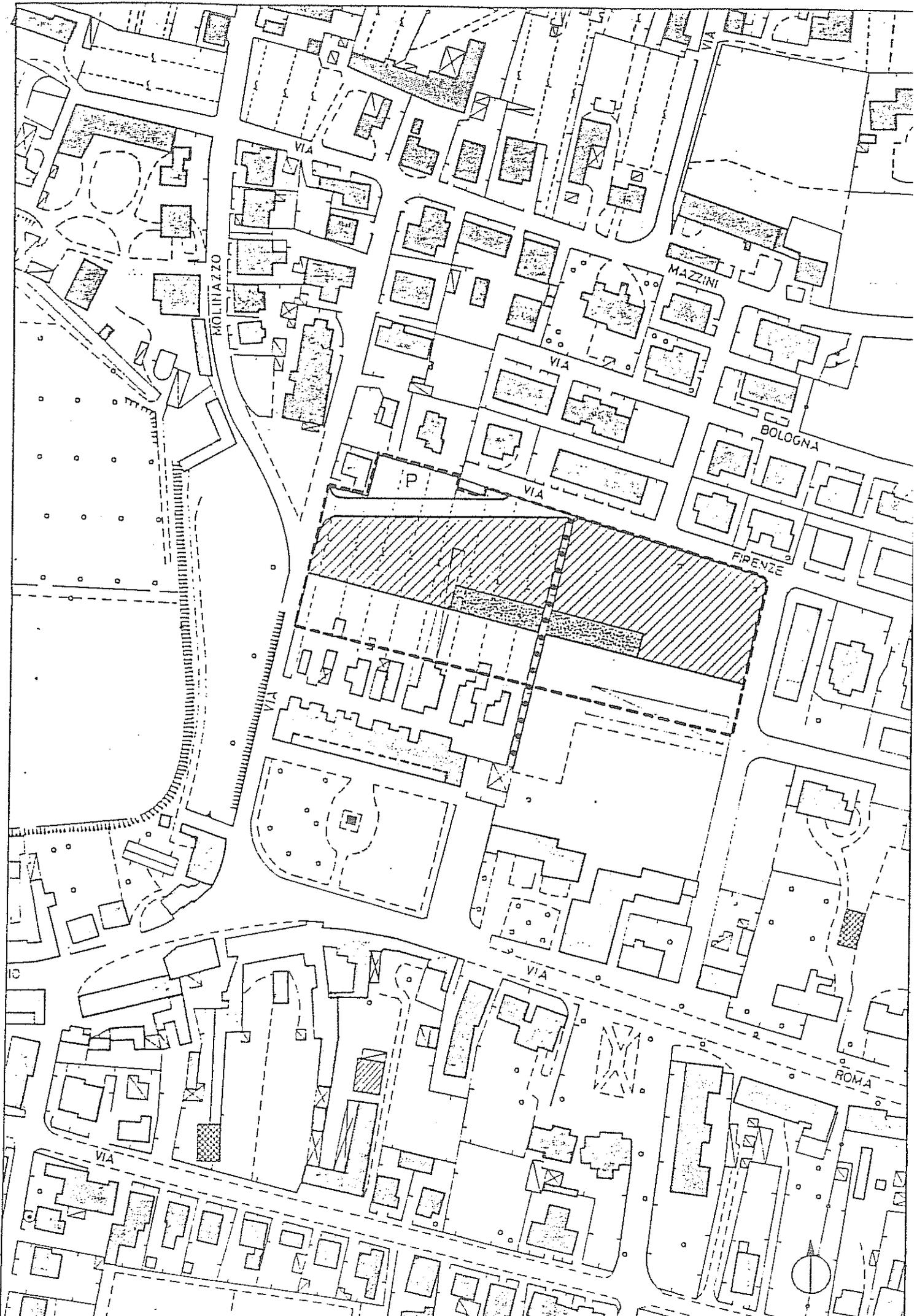
*Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW*

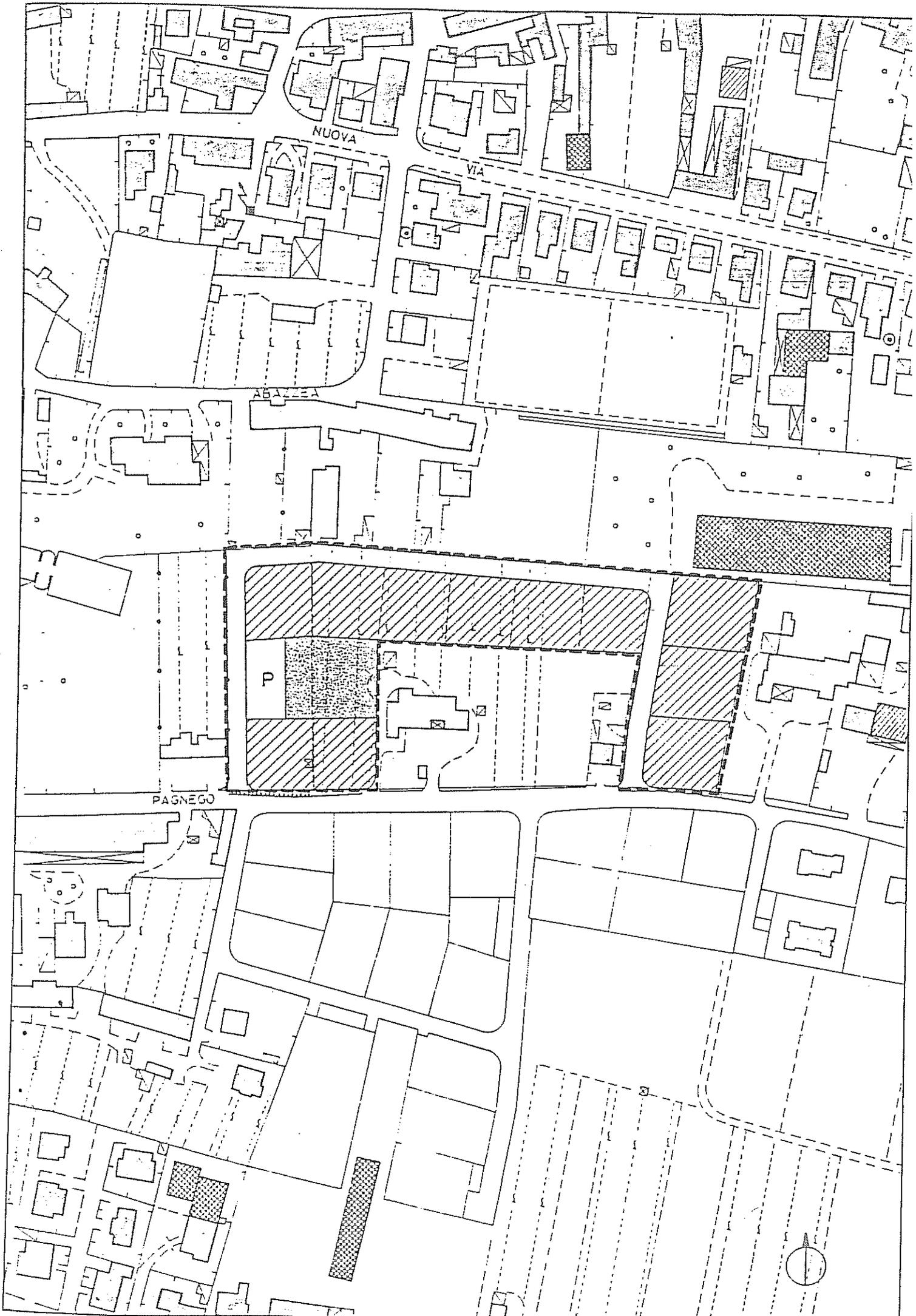
Art. inserito con D.C.C. n° 24 del 27/06/2011 (Variante parziale n° 19)

Legenda

planimetria in scala 1:2000

	perimetro ambito di progettazione unitaria
	lotti residenziali
	aree di verde secondario
	aree di verde primario
	parcheggi
	viabilità stradale
	percorsi pedonali





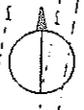
NUOVA

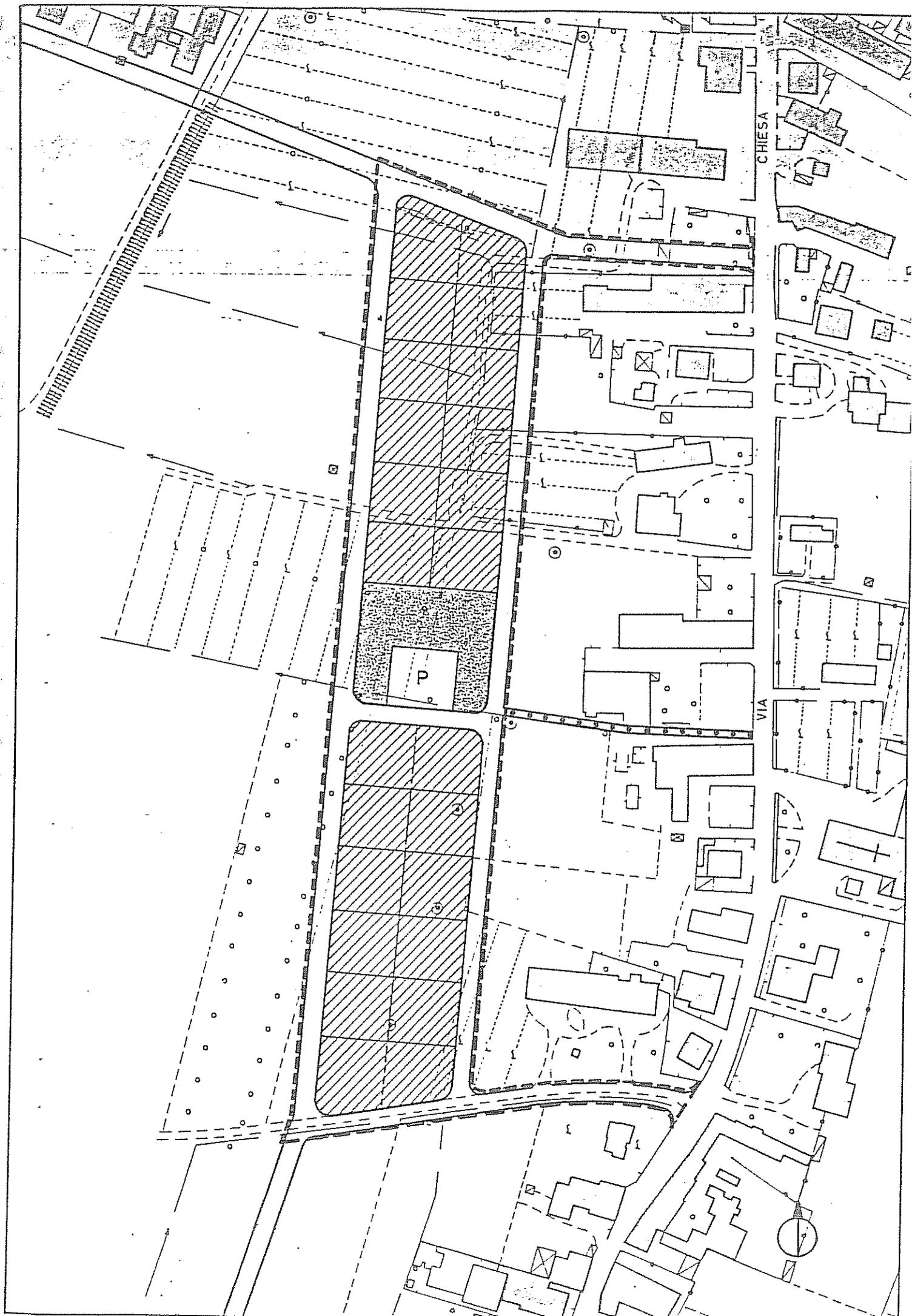
VIA

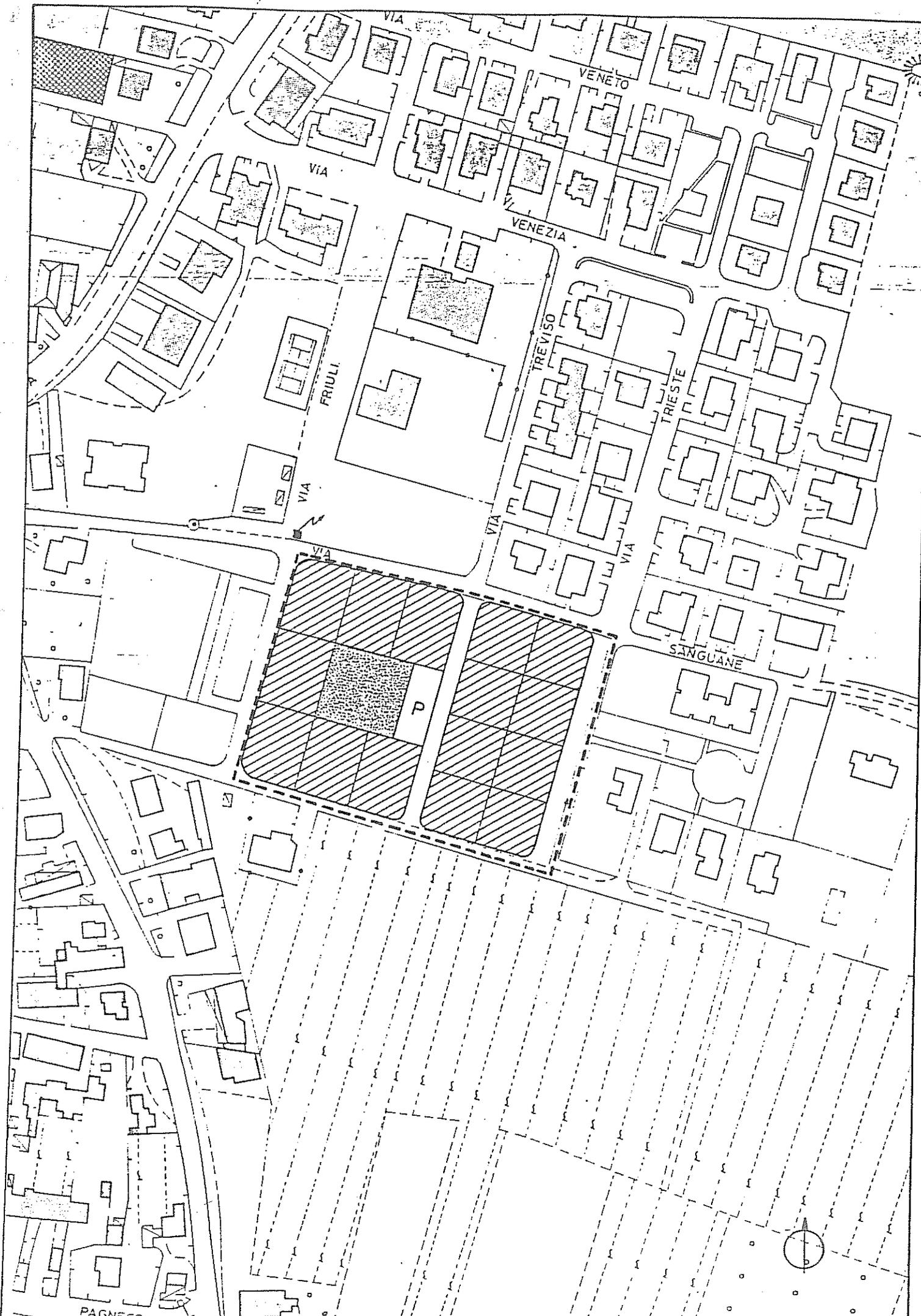
ABAZZIA

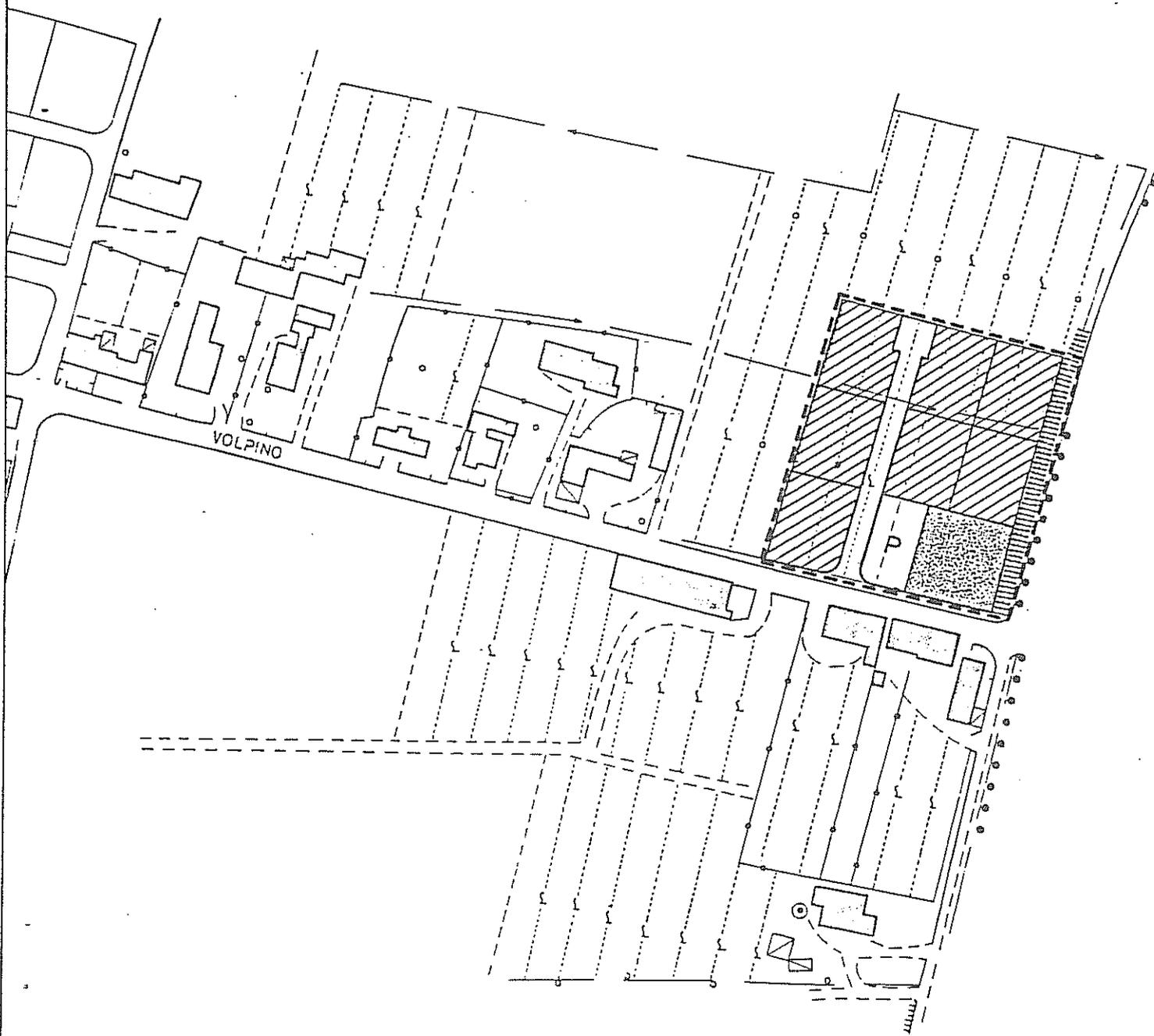
PAGNEGO

P



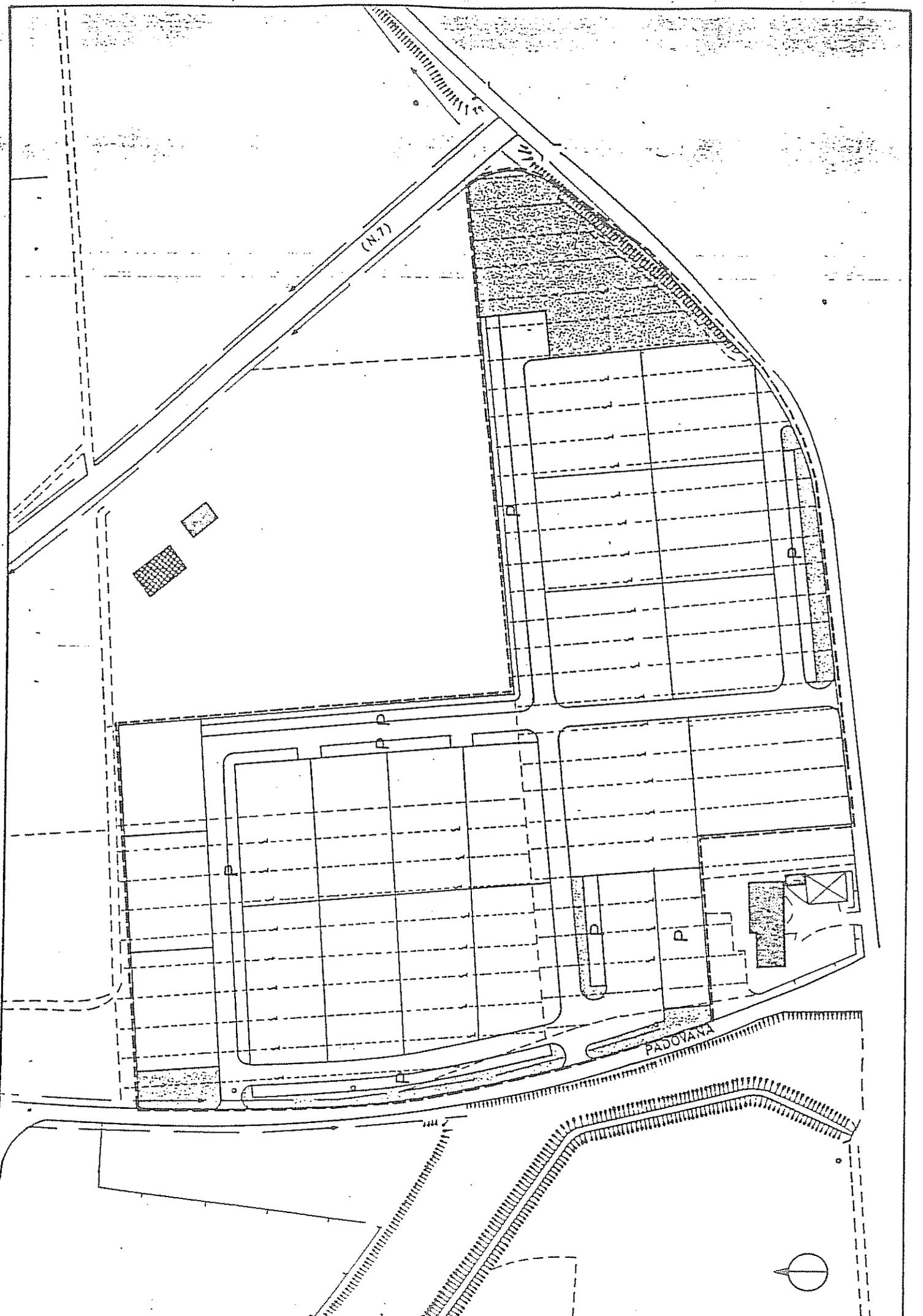






VOLPINO





Distanza tra corpi di fabbrica

con  $A \geq \frac{B+C}{2}$  non fa distanza

FIG. 6 e comunque A non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio

