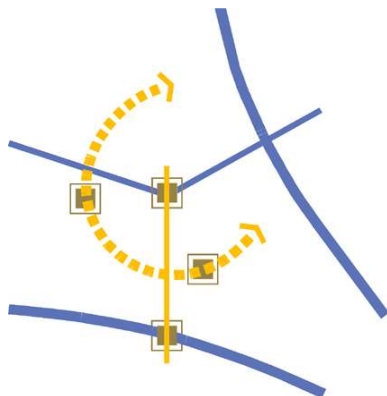


Regione del Veneto  
Provincia di Padova

Comune di

Piove di Sacco



# P.I.

Piano degli Interventi  
dei comuni del  
PATI «Tra Brenta e Bacchiglione»

# Regolamento edilizio



Progettisti:  
Urb. Francesco Finotto  
Urb. Roberto Rossetto  
Arch. Valter Granzotto

**PROTECO**  


Approvato a seguito delle seguenti varianti:

- Variante n. 3 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 20 aprile 2009 pubblicata sul bur n. 44 del 29 maggio 2009 e divenuta esecutiva in data 13 giugno 2009;

- Variante n. 5 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 11 ottobre 2010 pubblicata all'Albo Pretorio in data 3 Novembre 2010 e divenuta esecutiva in data 19 novembre 2010;

- Variante n. 14 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28 settembre 2012 pubblicata all'Albo Pretorio in data 12 novembre 2012 e divenuta esecutiva in data 27 novembre 2012;

- Variante n. 18 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22 dicembre 2015 pubblicata all'Albo Pretorio in data 29 dicembre 2015 e divenuta esecutiva in data 13 gennaio 2016;

- Variante n. 19 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2017 pubblicata all'Albo Pretorio in data 8 febbraio 2017 e divenuta esecutiva in data 23 febbraio 2017;

- Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 7 aprile 2017 per la modifica dell'art. 49;

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio ..... 8

Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori..... 8

### TITOLO II

#### LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art. 3 – [abrogato]..... 9

Art. 4 - [abrogato] ..... 9

Art. 5 - [abrogato] ..... 9

Art. 6 - [abrogato] ..... 9

Art. 7 - [abrogato] ..... 9

Art. 8 - Lo Sportello Unico per l'Edilizia e il Dirigente ..... 9

### TITOLO III

#### DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 9 - Definizioni di elementi urbanistico-edilizi ..... 10

Art. 10 - Distanze e distacchi minimi fabbricati ..... 18

Art. 11 - Distanze minime dai confini..... 19

Art. 12 - Distanze minime dalle strade ..... 20

Art. 13 - Definizione di elementi architettonici ..... 20

Art. 14 - Destinazione d'uso ..... 25

Art. 15 - Tipologie di intervento ..... 27

Art. 16 - Manutenzione ordinaria..... 27

Art. 17 - Manutenzione straordinaria..... 28

Art. 18 - Restauro e risanamento conservativo ..... 29

Art. 19 - Ristrutturazione edilizia ..... 30

Art. 20 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento..... 31

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica..... 32

Art. 22 - Nuova costruzione ed ampliamento ..... 32

Art. 23 - Demolizione ..... 32

Art. 24 – Opere di Urbanizzazione ..... 33

Art. 25 - Cambio di destinazione d'uso con opere e senza opere ..... 33

### TITOLO IV

#### ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

##### Capo I - Certificazioni e pareri

Art. 26 - Certificato di destinazione urbanistica ..... 34

Art. 27 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica ..... 34

Art. 28 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni.....	34
Art. 29 - Parere preventivo.....	35
Art. 30 - La Conferenza dei Servizi.....	35
<b>Capo II - Attività edilizia libera - Comunicazione Inizio Attività – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire – Permesso di Costruire</b>	
Art. 31 – Attività edilizia libera .....	36
Art. 31bis – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori .....	36
Art. 31ter - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.....	38
Art. 32 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.) in alternativa al Permesso di costruire.....	38
Art. 33 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire.....	39
Art. 34 - Interventi pubblici comunali .....	40
Art. 35 - Interventi in regime di diritto pubblico .....	40
<b>Capo III - Procedimenti</b>	
Art. 36 - I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire, per la presentazione: della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività.....	40
Art. 37 - I soggetti legittimati.....	40
Art. 38 - Validità del Permesso di Costruire.....	41
Art. 39 - Evidenza del Permesso di Costruire, della D.I.A. e S.C.I.A. ....	41
<b>Capo IV – Presentazione dei progetti</b>	
Art. 40 - Formulazione della domanda e documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire e alle Denunce di Inizio dell’Attività edilizia.....	41
<b>Capo V - Contributo di Costruzione</b>	
Art. 41 - Onerosità del Permesso di Costruire .....	47
Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione .....	48
<b>Capo VI - Esecuzione e controllo delle opere</b>	
Art. 43 - Punti di linea e di livello.....	49
Art. 44 - Inizio e termine dei lavori .....	49
Art. 45 - Conduzione del cantiere .....	50
Art. 46 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	51
Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni .....	51
Art. 48 - Varianti in corso d’opera.....	52
Art. 49 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo .....	52
Art. 50 - Sospensione dei lavori.....	52
Art. 51 - Decadenza del Permesso di Costruire .....	53
Art. 52 - Trasferibilità del Permesso di Costruire.....	53

Art. 53 - Annullamento della Permesso di Costruire .....	54
Art. 54 - Poteri eccezionali .....	54
Art. 55 - Certificato di agibilità.....	54
Art. 56 – Richiesta certificato di agibilità .....	55

## **L'ATTUAZIONE DEL P.I. ATTRAVERSO GLI STRUMENTI ATTUATIVI ADEMPIMENTI URBANISTICI**

### **Capo I - Il Consorzio urbanistico**

Art. 57 - L'attuazione del P.I. ....	58
Art. 58 - L'utilizzazione edificatoria del PUA .....	58
Art. 59 - Lo statuto del consorzio urbanistico.....	59
Art. 60 - Il comparto edificatorio .....	59
Art. 61 - L'utilizzazione edificatoria del comparto .....	59

### **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

Art. 62 - Opere a carattere precario e temporaneo .....	60
Art. 63 - Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi fuori dal Centro Storico.....	60
Art. 64 - Impianti tecnologici di pubblica utilità .....	61
Art. 65 - Decoro degli edifici .....	61
Art. 66 - Parcheggi privati, spazi per servizi pubblici e costruzioni accessorie .....	61
Art. 67 - Spazi scoperti .....	62
Art. 68 - Recinzioni.....	69
Art. 69 - Accessi e passi carrabili .....	71
Art. 70 - Rampe.....	73
Art. 71 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico .....	73
Art. 72 - Altezza minima della falda del tetto.....	73
Art. 73 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie .....	74
Art. 74 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi .....	74
Art. 75 - Cartelli stradali insegne pubblicitarie e simili.....	74
Art. 76 - Numeri civici.....	74
Art. 77 - Roulottes e case prefabbricate .....	75

### **NORME IGIENICO SANITARIE**

#### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

Art. 78 - Igiene del suolo e del sottosuolo .....	76
Art. 79 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni.....	76
Art. 80 - Muri perimetrali .....	76
Art. 81 - Misure contro la penetrazione di animali .....	76
Art. 82 - Protezione dall'umidità .....	77

Art. 83 - Immondizie.....	77
Art. 84 - Isolamento termico.....	78
Art. 86 - Requisiti minimi di isolamento acustico.....	79
Art. 87 - Requisiti dell'illuminazione esterna.....	80
Art. 88 - Approvvigionamento idrico.....	80
<b>Capo II - Fognature</b>	
Art. 89 - Acque pluviali ed acque reflue.....	81
Art. 90 - Corpi ricettori finali.....	81
Art. 91 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	81
Art. 92 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue.....	82
<b>Capo III - Ambienti interni</b>	
Art. 93 - Requisiti degli alloggi.....	84
Art. 94 - Altezze minime.....	84
Art. 95 - Superfici minime.....	85
Art. 96 - Dotazione degli alloggi.....	85
Art. 97 - Servizi igienici.....	86
Art. 98 - Autorimesse.....	87
Art. 99 - Corridoi, disimpegni, scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	87
Art. 100 - Piani interrati e seminterrati.....	89
Art. 101 - Sottotetti.....	89
Figura 1.....	91
Art. 102 - Ventilazione ed aerazione.....	91
Art. 103 - Installazione di apparecchi a combustione.....	92
Art. 104 - Impianto elettrico.....	93
Art. 105 - Impianti tecnologici privati.....	93
Art. 106 - Cavi della rete elettrica e telefonica.....	94
Art. 107 - Tubazioni di reti.....	94
Art. 108 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti.....	95
<b>Capo IV - Costruzioni a destinazione speciale</b>	
Art. 109 - Edifici e locali di uso collettivo.....	96
Art. 110 - Barriere architettoniche.....	96
Art. 111 - Stabilimenti industriali, depositi e magazzini.....	97
Art. 112 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	97
Art. 113 - Impianti al servizio dell'agricoltura.....	97
<b>Capo V - Prevenzione dai pericoli di incendio</b>	
Art. 114 - Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza.....	98
Art. 115 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili.....	99

Art. 116 - Impiego di strutture lignee .....	99
Art. 117 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi ....	100
Art. 118 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco .....	100
Art. 119 - Particolari prevenzioni cautelative .....	100
Art. 120 - Uso di gas in contenitori (bombole) .....	100
<b>Capo VI - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</b>	
Art. 121 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.....	100
Art. 122 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio .....	101
<b>Capo VII - Prevenzione da rischio idraulico</b>	
Art. 123 - Prevenzioni cautelative.....	101
Art. 124 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	105
Art. 125 - Norme abrogate .....	105
Art. 126 - Poteri di deroga .....	105
Art. 127 - Sanzioni .....	105

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### ***Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio***

1. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente; istituisce e definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.
5. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati e sulle Norme Tecniche Operative qualora in contrasto.

### ***Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori***

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dagli artt.23 e 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
2. In particolare per le opere realizzate a seguito di presentazione di denuncia inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al 1° comma dell'art.23, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, l'Amministrazione Comunale informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
3. Per le opere soggette a permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, al pagamento delle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
4. Il progettista, all'atto di presentazione della domanda di permesso di costruire, è responsabile della conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda. E' anche tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi già rilasciati dal Comune.



## TITOLO II

### LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

*Art. 3 – [abrogato]*

*Art. 4 - [abrogato]*

*Art. 5 - [abrogato]*

*Art. 6 - [abrogato]*

*Art. 7 - [abrogato]*

*Art. 8 - Lo Sportello Unico per l'Edilizia e il Dirigente*

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività;
2. A titolo esemplificativo lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:
  - a) alla ricezione di ogni atto in materia di attività edilizia;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla precedente lett. a);
  - c) alle modalità di accesso ai documenti amministrativi, nelle medesime materie, ai sensi della Legge 241/1990;
  - d) al rilascio delle determinazioni e dei provvedimenti rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate nei procedimenti.
3. Al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000.
4. A titolo esemplificativo al Dirigente compete:
  - a) il controllo dell'attività resa dallo Sportello Unico per l'Edilizia;
  - b) la nomina di uno o più dipendenti con funzioni di Responsabile del Procedimento o del Servizio dello Sportello Unico per l'Edilizia;
  - c) **soppresso;**
  - d) le azioni e i provvedimenti previsti dal presente Regolamento Edilizio;
  - e) il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U) di cui all'art. 26;
  - f) l'emanazione dei provvedimenti di cui al Capo VI del Titolo IV;
  - g) la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
  - h) **soppresso;**
  - i) la presidenza della Conferenza di Servizi di cui all'art. 30;
  - j) l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale;
  - k) l'irrogazione delle sanzioni di cui al successivo art. 49;
  - l) **soppresso;**
  - m) ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.
5. Per i Comuni non dotati di Dirigente i relativi richiami si intendono riferiti al responsabile dell'ufficio o del servizio.

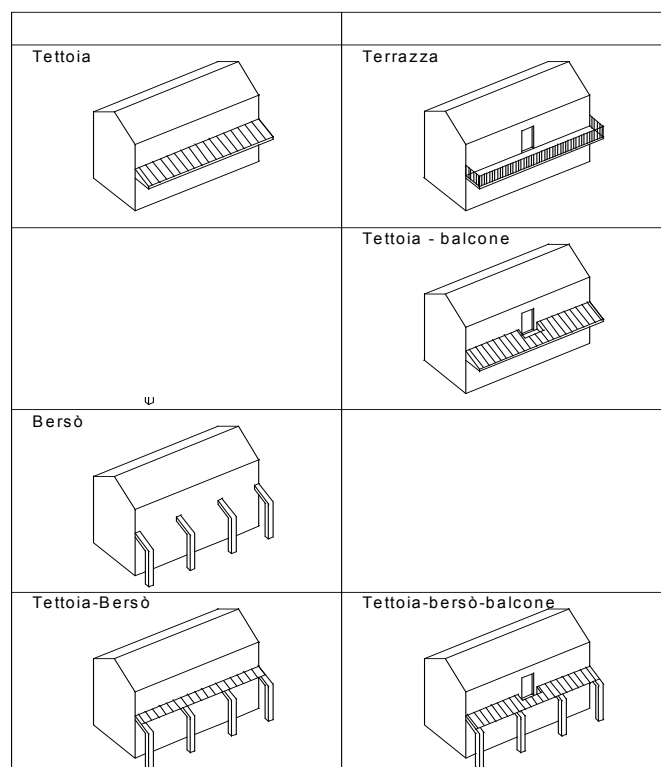
# TITOLO III

## DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

### *Art. 9 - Definizioni di elementi urbanistico-edilizi*

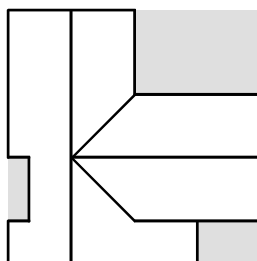
1. **Superficie territoriale (St)**: superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;
2. **Superficie fondiaria (Sf)**: superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree inedificate, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante atto di vincolo di inedificabilità sul terreno edificabile contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo. Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni;
3. **Indice di edificabilità territoriale (Iet)**: volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale è determinato dal rapporto fra la quantità edificabile ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva a disposizione del singolo intervento;
4. **Indice di edificabilità fondiaria (Ief)**: volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ed è determinato dal rapporto fra la quantità edificabile ammessa e la superficie del lotto disponibile. E' comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non adiacenti e da zone aventi diverse caratteristiche urbanistiche.
5. **Superficie minima d'intervento (Smi)**: superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico attuativo;
6. **Superficie coperta (Sc)**: proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.  
Non concorrono alla formazione della superficie coperta:
  - a) i balconi, gli sporti, le logge, le terrazze, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,60 e senza sovrastante volume, oltre sono conteggiati interamente (fig.1);
  - b) gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12;
  - c) i volumi tecnici definiti al comma 32 del presente articolo, con esclusione dei locali caldaia;
  - d) le scale aperte da almeno due lati;
  - e) le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
  - f) le parti completamente interrate.

Per gli elementi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente comma 1 deve sempre essere rispettata la distanza di 1,5 m. dai confini e comunque nel rispetto del Codice Civile.



**Figura 1**

7. **Superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ):** superficie complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali.
- a) Sono esclusi dal computo:
- i balconi, gli sporti, le terrazze, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,60 e senza sovrastante volume (fig.1);
  - le parti completamente interrato;
  - gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12;
  - porticati;
  - portici privati fino a un massimo del 25% della superficie complessiva coperta;
  - scale aperte;
  - le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
8. **Superficie di involuppo ( $S_i$ ):** superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti.



9. **Lotto minimo d'intervento ( $L_m$ ):** area minima per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima d'intervento è determinata dalle Norme Tecniche Operative del Piano Regolatore Generale, per ciascuna zona omogenea.
10. **Superficie utile ( $S_u$ ):** somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

11. **Superficie non residenziale (Snr)**: somma delle superfici destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:
- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili e dotati delle altezze minime previste dal presente Regolamento;
  - b) balconi, logge e ballatoi ;
  - c) terrazzi;
  - d) tettoie;
  - e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
  - f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
  - g) vani e androni di ingresso, portici e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
  - h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexsies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

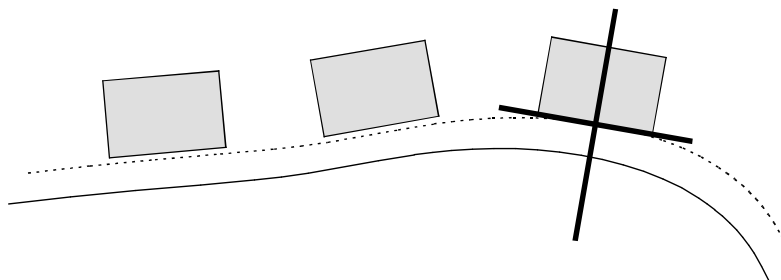
Le *Snr* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*.

12. **Superficie accessoria (Sa)**: superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero: spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della *Snr*; spazi coperti di cui alla lettera d) della *Snr* ; locali di cui alla lettera f) della *Snr*, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari; spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della *Snr* nonché nella misura di cui all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. 2 aprile 1968, n.1444; depositi, magazzini, archivi, purché interrati.
- Le *Sa* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*. Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexsies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

13. **Confine stradale (Cs)**: 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;
14. **Sede stradale (Ss)**: superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza;
15. **Strada extraurbana (Se)**: strada esterna ai centri abitati;
16. **Strada urbana (Stu)**: strada interna ad un centro abitato;
17. **Strada vicinale (Poderale o di Bonifica) (Sv)**: strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico;

18. **Fascia di rispetto stradale (Fs)**: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili;
19. **Centro abitato (Ca)**: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Tale delimitazione del centro abitato viene determinata con apposita delibera di Giunta Comunale e potrà essere periodicamente aggiornata a seguito dell'espansione urbanistica del territorio. Tale perimetrazione se recepita nei grafici del Piano degli Interventi mediante procedura di variante assume validità anche ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 17 della Legge nr. 765 del 06/08/1967 nonché per gli effetti del DPR 380/2001;
20. **Zona residenziale (Zr)**: zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine;
21. **Passo carrabile (Pc)**: accesso ad un'area laterale alla strada idonea allo stazionamento di uno o più veicoli. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 69;
22. **Pista ciclabile (Pci)**: parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei velocipedi. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
23. **Marciapiede (M)**: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista;
24. **Parcheggio (P)**: area o infrastruttura posta fuori della carreggiata, destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli;
25. **Sagoma dell'edificio (Se)**: Si intende la conformazione planivolumetrica dello stesso e le linee perimetrali, inteso sia in senso verticale che orizzontale. Non costituiscono variazioni della sagoma dell'edificio, per gli effetti di cui all'art.3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, gli interventi da eseguire sulle parti edificate non configurabili come superficie coperta (Sc) ed i volumi tecnici;
26. **Allineamento (A)**: fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.O. del P.I., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza minore o maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul

fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.



27. **Altezza dei vani ( $H_v$ ):** differenza tra la quota di pavimento e la quota dell'intradosso del soffitto per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse. Nel caso di soffitto con travature a vista con interasse massimo di ml 1,00, l'  $H_v$  va misurata all'intradosso delle travi (fig. 1). Nel caso di vani con solai inclinati, l'  $H_v$  è la media delle altezze (fig. 2). Nel caso di vani ad altezze diverse, l'  $H_v$  media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie (fig. 3 e 4).

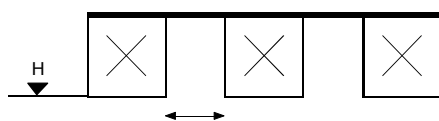


Figura 1

$$hm = \frac{H + h}{2}$$

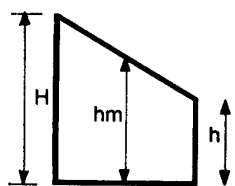


Figura 2

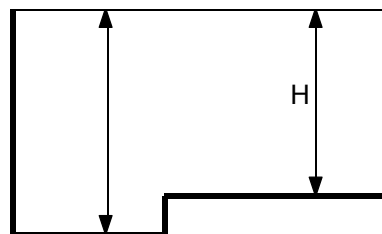
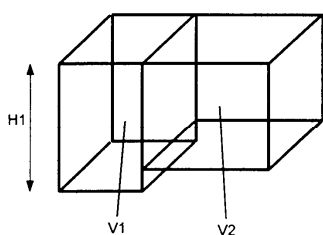


Figura 3



$$V_1 = l \cdot l \cdot H_1$$

$$S_1 = l \cdot l$$

$$V_2 = l \cdot l \cdot H_2$$

$$S_2 = l \cdot l$$

$$\text{altezza media: } \bar{H} = \frac{V_1 + V_2}{S_1 + S_2}$$

Figura 4

28. **Quota zero ( $Q_z$ ):** quota del marciapiede se esistente o di progetto o dell'asse della viabilità pubblica o di interesse pubblico afferente all'area d'intervento.

a) Metodi di misurazione:

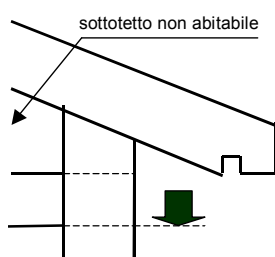
- qualora il fondo non abbia accesso diretto dalla strada pubblica o di interesse pubblico, oppure, per le zone agricole, l'edificio risulti lontano dalla strada pubblica o di interesse pubblico, la  $Q_z$  corrisponde alla quota media del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
- nel caso in cui si renda necessario, per comprovate esigenze di carattere igienico, idrogeologico o funzionale, una diversa sistemazione del terreno, adeguatamente indicata negli elaborati di progetto di cui all'art. 40, la  $Q_z$  sarà quella riferita alla nuova sistemazione;

29. **Altezza dell'edificio ( $H_e$ ):** differenza tra la  $Q_z$  come sopra definita e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile (fig.1).

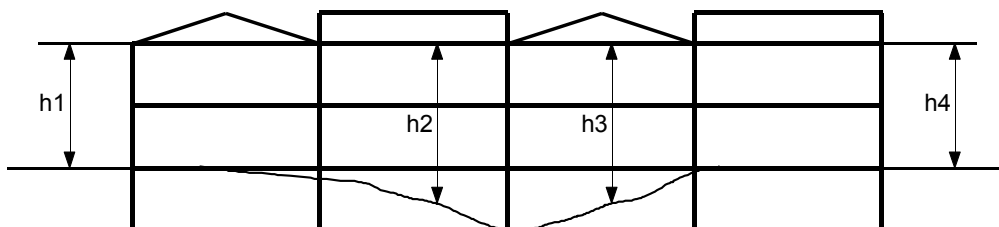
a) Metodi di misurazione:

- nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'  $H_e$  sarà misurata per ciascuno di essi (fig. 2);
- qualora il solaio o il soffitto dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'  $H_e$  di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso;
- nel caso di edifici con travi a vista con interasse inferiore a ml 1,00 l'  $H_e$  di riferimento è quella dell'intradosso delle travature a vista;

b) Nelle  $H_e$  non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.), purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici e le disposizioni relative al maggior spessore delle strutture orizzontali con i limiti e le caratteristiche di cui alla L.R. 21/1996 richiamata alla lett. c), comma 30 del presente articolo;



**Figura 1**



$$H = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

**Figura 2**

30. **Volume lordo dell'edificio ( $V$ ):** volume del solido emergente dal terreno. È dato dalla superficie coperta ( $Sc$ ) definita al comma 6 del presente articolo, per l'altezza dell'edificio ( $H_e$ ) definita al comma 29 del presente articolo. Nel caso di interventi di ampliamento, per volume esistente si intende il volume del fabbricato conteggiato al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio precedente quello in oggetto.

a) Sono esclusi dal computo, ad eccezione degli edifici classificati con valore storico-testimoniale dal PRC;

- le parti di locali non agibili al di sopra dell'altezza del fabbricato, fatto salvo quanto indicato alla successiva lett. b);
- le parti di locali posti al di sotto della  $Q_z$ ;
- i porticati ad uso pubblico;
- le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,80;
- i portici e androni d'ingresso a servizio di unità residenziali, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio (*SC esclusi portici e androni*), computando in tale percentuale anche i portici e androni preesistenti, se non conteggiati a seguito

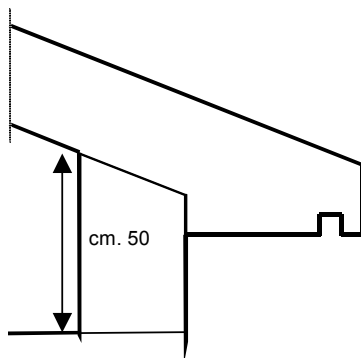


rilascio di precedenti atti abilitativi edilizi; nel caso di fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola e soggetti all'abaco degli edifici rurali, tale limite si estende fino al raggiungimento delle dimensioni che si vengono a creare applicando i rapporti compositivi previsti dall'abaco stesso;

- un posto auto coperto di mq.15 per ogni alloggio o stanza d'albergo con altezza massima di ml 3,00;
- i vespai o solai aerati, fino ad un'altezza massima di cm. 50, misurata dalla Qz alla quota di calpestio, purché al di sotto di tale struttura non vi siano locali;
- i vani scala anche aperti, posti all'interno dei corpi di fabbrica, sino ad un massimo di mc. 30,00 per unità abitativa;
- il volume netto dei vani scala condominiali degli edifici a blocco;
- i volumi tecnici definiti al comma 32 del presente articolo, con esclusione dei locali caldaia;

b) Sono inclusi nel computo:

- le parti di locali anche non agibili, posti al di sopra dell'altezza del fabbricato (sottotetto), quando l'imposta del solaio di copertura sia ad un'altezza superiore a cm. 50 dalla quota di pavimento dell'ultimo solaio (fig. 1).
- gli abbassamenti dei solai realizzati in cartongesso o altro materiale simile;



**Figura 1**

c) Sono fatte salve le previsioni della Legge Regionale 30/07/1996, n° 21 ed in particolare, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali, di copertura e per quelli orizzontali intermedi, sempreché il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Il tutto da dimostrare con apposita relazione tecnica. Fatti salvi i diritti di terzi e le eventuali norme di tutela puntuali (gradi di protezione).

31. **Volume interrato isolato (Vii):** volume di un corpo di fabbrica che è contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso (fig. 1). L'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati deve avvenire in armonia con l'ambiente circostante.



**Figura 1**

32. **Volumi tecnici:** volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi



tecniche devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. A titolo esemplificativo, devono intendersi come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- i vani le torrette per gli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

33. **opere di urbanizzazione**: si distinguono in opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

a) Sono opere di urbanizzazione primaria:

- 1) strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- 2) piazze, spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- 3) spazi e percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- 4) verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- 5) fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- 6) impianti di depurazione e smaltimento;
- 7) barriere di protezione dal rumore;
- 8) reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, nonché altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- 9) sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- 10) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, in forza dell'articolo 86, comma 3, del Decreto Legislativo n. 259 del 1° agosto 2003;
- 11) spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- 12) spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- 13) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

b) Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo elementari e medie;
- 3) mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere, nonché i centri commerciali di vicinato, previsti dal Piano Regolatore Comunale come specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale;
- 4) le delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) centri civici e sociali;
- 7) attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- 8) spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport, comprensivi di percorsi pedonali e ciclabili;
- 9) parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
- 10) spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;

- 11) cimiteri;
- 12) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'urbanizzazione urbanistica complessiva.

34. **Progettazione unitaria:** ambito di progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc. L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente autorizzato.

#### **Art. 10 - Distanze e distacchi minimi fabbricati**

1. Distanza tra fabbricati:
  - a) E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte dei fabbricati prospicienti, misurata ortogonalmente nei punti di massima sporgenza; qualora gli edifici non si fronteggino essa sarà misurata in valore assoluto e non potrà essere inferiore a ml 5,00;
2. Pareti finestrate e non finestrate:
  - a) Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino in qualunque punto, finestre e/o porte finestre di locali.
  - b) Non costituiscono invece pareti finestrate: le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo luci;
3. Minima distanza tra fabbricati:
  - a) In tutti i casi di nuova costruzione o di ampliamento è prescritta una distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Qualora entrambi le pareti non siano finestrate la distanza minima prescritta è di ml. 5,00.
  - b) Nel caso di interventi di ristrutturazione potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.
  - c) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate alla precedente lett. a) del presente comma od alle disposizioni del D.M. n. 1444/1968, quando ricadano all'interno dei piani urbanistici attuativi.
  - d) In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui alla precedente lett. a) del presente comma non trova applicazione nel caso di sopraelevazioni, fino ad un massimo di ml 0,50, per il solo adeguamento dei requisiti igienico-sanitari relativi alle altezze dei vani che non comportino modifica della distanza preesistente.
  - e) Nelle zona omogenea "A" sarà consentita la distanza minima di ml 3,00 dagli edifici esistenti, o diverse previsioni indicate nelle relative N.T.O. del P.I. o in specifiche schede;
  - f) Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C2". In particolare è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Ai sensi dell'art.50 L.R.11/2004 il piano regolatore può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 1444/68: a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici; b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente e negli altri casi disciplinati dall'art.25 delle N.T.O.;
  - g) Il distacco minimo tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte che si fronteggia, non deve essere inferiori a quelle di cui alla precedente lett. a) del presente comma.
  - h) La disciplina relativa alla minima distanza tra edifici, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:
    - alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche etc.;
    - ai muri di cinta sino a ml 3,00 di altezza;

- ai manufatti, comunque legittimati, con altezza della facciata fino a ml. 2,40 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C.;
- gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12;
- ai volumi tecnici di cui all'art. 9, comma 32, con esclusione dei locali caldaia;

### ***Art. 11 - Distanze minime dai confini***

#### **1. Distanza dai confini:**

- a) Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della superficie coperta dell'edificio.
- b) Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 12). Le eventuali prescrizioni di P.I. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

#### **2. Minima distanza dai confini:**

- a) I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.O. del P.I.
- b) In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.O. del P.I., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui all'art. 10.
- c) In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui alla precedente lett. b) del presente comma non trova applicazione nel caso di sopraelevazioni, fino ad un massimo di 50 cm., per il solo adeguamento dei requisiti igienico-sanitari relativi alle altezze dei vani che non comportino modifica della distanza preesistente.
- d) I fabbricati posti ad una distanza dal confine inferiore a quella minima prevista per le singole zone o sottozone, dalle N.T.O. del P.I. non possono aprire porte o finestre su dette pareti. Al fine di adeguarsi alle norme regolamentari sono consentite lievi modifiche per le porte o finestre esistenti.

#### **3. Modalità di misurazione della distanza dai confini:**

- a) La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.
- b) Nel rispetto della finalità ultima di cui al comma 1.b) del presente articolo può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante. Prima del rilascio della Permesso di Costruire di Costruire dovrà essere trasmesso vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto.
- c) La disciplina relativa alla minima distanza dai confini, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:
  - alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche etc.;
  - gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12;
  - ai volumi tecnici di cui all'art. 9, comma 32, ad esclusione dei locali caldaia;

#### **4. Costruzioni in aderenza al confine:**

- a) Le costruzioni possono erigersi sul confine di proprietà, evitando aggetti ed aperture di

vedute sulla parete a confine, al fine di rendere possibile l'aderenza del confinante. In questo caso può essere rilasciato Permesso di Costruire solo se i grafici allegati alla richiesta riportino anche la firma in originale, per accettazione, dei proprietari dei lotti finitimi;

- b) L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche solo per porzione della facciata a confine. Il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa del P.I. per la zona su cui insiste, solamente alle condizioni previste alla precedente lett. a) del presente comma;
- c) Per gli edifici classificati con valore storico-testimoniale dal PRC, interventi di comparto e P.U.A., che prevedano costruzioni in aderenza al confine, non è applicabile il contenuto di cui alle precedenti lettere a) e b) che prevede la firma del confinante, in quanto trattasi di specifiche schede approvate con apposita variante al P.I. (quindi con pubblicazione della stessa ed osservazioni ed opposizioni da parte dei cittadini).

### ***Art. 12 - Distanze minime dalle strade***

#### 1. Distanza dalle strade

- a) Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della superficie coperta dell'edificio come definita all'art. 9, comma 6.

#### 2. Minima distanza dalle strade

- a) I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.O. del P.I.
- b) Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.O. del P.I., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).
- c) Ogni qualvolta il P.I. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del P.I.

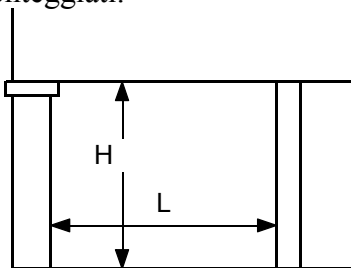
#### 3. Distanze particolari

- a) La disciplina relativa alla minima distanza dalle strade, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:
  - alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche etc.;
  - gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12;
  - ai volumi tecnici di cui all'art. 9, comma 32, ad esclusione dei locali caldaia.

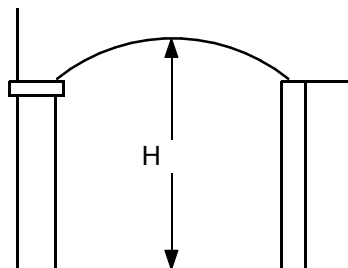
### ***Art. 13 - Definizione di elementi architettonici***

- 1. ***Costruzione, edificio, fabbricato o corpo di fabbrica:*** opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo codice della strada);
- 2. ***Unità immobiliare:*** minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente;

3. **Unità abitativa:** insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione. L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione;
4. **Androne:** galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile. Non sono qualificabili come androni, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno 2 (due) lati aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
5. **Portico:** spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, contiguo ad una o più pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come portici, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno 1 lato aperto verso l'esterno, purché il maggiore con un rapporto di 4/3 rispetto al lato minore, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. La profondità viene misurata tra il filo esterno degli elementi di sostegno ed il muro di fondo;
6. **Loggia:** spazio costituente (*Snr*), accessibile da vani agibili, delimitato fino a tre pareti verticali e da due orizzontali, posto ai piani superiori rispetto al piano terra e rientrante rispetto al piano inferiore;
7. **Pilotis:** struttura verticale costituita da pilastri in C.A. o acciaio, atta a sollevare l'edificio rispetto al terreno consentendo lo sfruttamento dello spazio sottostante.
8. **Porticato (di uso pubblico):** spazio coperto di uso comune, chiuso almeno su un lato dal fabbricato principale, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello. La larghezza dei porticati (*L*) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 1). Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo (fig. 2). I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di Permesso di Costruire di Costruire. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi. Il Dirigente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. La larghezza dei porticati (*L*), e l'altezza degli stessi (*H*) non possono essere minori di ml. 3,00. Ai fini della determinazione della superficie netta di pavimento e del volume, i portici con sovrastanti corpi chiusi gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.



**Figura 1**



**Figura 2**

9. **Facciata**: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

10. **Fronte**: insieme continuo di facciate.

11. **Spazi interni scoperti**: aree scoperte circondate da fronti della costruzione. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- **Corte**: spazio interno circondato per almeno il 70% del perimetro, da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- **Patio**: area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali agibili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio. Il patio deve avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano e deve essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
- **Chiostrina**: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- **Cavedio**: area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non agibili, cioè non destinati alla permanenza di persone. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime successivamente indicate. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio. Le dimensioni minime del cavedio non devono essere inferiori alle seguenti:

ALTEZZA	AREA	LATO MINORE	DIAMETRO
fino a ml 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
da ml 8,50 a ml 12,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

- **Lastrico solare**: copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico. Il lastrico solare deve avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

12. **Arredi per spazi esterni**: sono definiti arredi per spazi esterni, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume delle distanze, dai fabbricati e dalle strade, i manufatti leggeri e gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Per tali manufatti è necessario il rispetto della distanza minima di ml 1,50 dai confini o a confine con firma dei grafici da parte del confinante.

a) Manufatti leggeri:

- **pergolato (pompeiana)**: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o teli ombreggianti permeabili. Gli elementi orizzontali devono garantire un adeguato rapporto di foratura ed essere impostati ad un'altezza non superiore a ml. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 25% della *Sf*, con un massimo di mq. 25 per ciascun alloggio di cui è pertinenza, nel caso di edifici plurifamiliari con scoperto comune (non esclusivo) la superficie complessiva non potrà superare i mq. 50. Gli elementi orizzontali possono ospitare pannelli fotovoltaici solo nel caso di integrazione architettonica ai sensi del D.M. 19.02.2007, sempreché gli stessi non costituiscano superficie impermeabile. I lati del pergolato possono essere accompagnati da grillages. La realizzazione di pergolati non è ammessa per destinazioni diverse dalla residenza.
- **grillages**: struttura verticale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;
- **tendone (tenso-struttura)**: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile,



ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati.

- **pensilina:** struttura composta di elementi verticali snelli in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso dei fabbricati plurifamiliari. L'altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a m 2,20, l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml., la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili.
- **tettoia aggettante:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati la cui larghezza non deve essere superiore a ml. 1,60;
- **piscina:** struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50;
- **piccoli box** in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 5,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,50, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per alloggio, riferiti ad un'area scoperta di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;
- **piccole serre**, nel numero massimo di una per alloggio, riferite ad un area scoperta di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 5,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;

b) Elementi accessori:

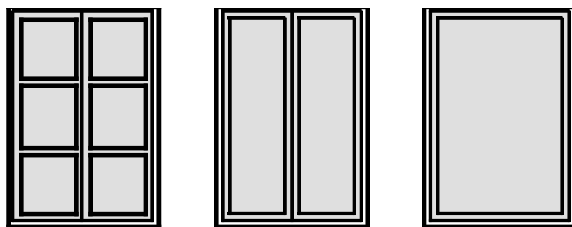
- **tende frangisole:** elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento. La struttura deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Le tende che prospettano su spazi pubblici, devono rispettare le disposizioni di cui all'art.71. Per gli edifici a blocco, si devono adottare soluzioni di tipo unitario;
- **cucce per cani** di volume non superiore a 0,8 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione principale;
- **barbecue** o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;
- **piscine stagionali**, semplicemente appoggiate al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provviste di trattamento sanitario delle acque. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc. 5,00, sono soggette alla presentazione di D.I.A.;





pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle norme tecniche operative. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed aggetti congruenti. I pannelli solari dovranno il più possibile costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda. La pendenza massima di falda consentita non può superare il 35%. Il Dirigente, su giustificato motivo, potrà consentire deroghe a tale percentuale. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costruttiva devono essere mantenuti e conservati;

24. **Superfetazioni:** parti aggiunte agli edifici, in particolar modo quelli storici, esterne o interne, chiaramente estranee all'impianto originario, generate da esigenze contingenti, non integrate in modo coerente con i caratteri storico ed ambientali degli edifici, quali ad esempio corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi interni significativi (cortili, androni etc.);
25. **Superficie illuminante e di aerazione:** La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura (fig. 1). La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi.



**Figura 1**

#### **Art. 14 - Destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata prevalentemente una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.
2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Comunale.
3. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza, Concessione Edilizia o Permesso di Costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.
4. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
  - a) **Residenziale:** edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere). Fino a quando la Regione Veneto non stabilirà diversamente in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni: a) si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 100 mq., anche con più interventi successivi; b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei cinque anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso; c) anche in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità alle previsioni del

P.I. ed alle norme del presente Regolamento nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore;d) i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere a loro preordinate debbono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli spazi di standard debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso l'intervento è soggetto a DIA. Gli immobili debbono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione; e) i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onerosità, accompagnati o meno da opere sono comunque soggetti alla disciplina contributiva di cui alla LR 61/85.

- b) **Produttivo-artigianale**: rientrano indicativamente nella categoria industriale/artigianale gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.
- c) **Turistica**: si intendono ad uso turistico, con riferimento alle definizioni della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo e le residenze d'epoca alberghiere di cui al comma 1, punti a), b), c) ed e) dell'art.22, nonché gli ostelli per la gioventù di cui al comma 1, punto h) dell'art.25; le rimanenti strutture, come individuate ai suddetti artt. 22 e 25, pur svolgendo attività ricettiva, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei complessi entro i quali sono inserite.
- d) **Direzionale**, si intendono indicativamente:
- banche;
  - assicurazioni;
  - sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;
  - ambulatori medici e di analisi;
  - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
  - uffici privati e studi professionali in genere.
- e) **Commerciale**, si intendono indicativamente:
- commercio al minuto vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 15/04;
  - commercio all'ingrosso vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 15/04;
  - somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
  - ristorazione (ristoranti e trattorie);
  - pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
  - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
- f) **Rurale**: rientrano nella categoria gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.
- g) **Servizi**: opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni.
1. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.
  2. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione.
  3. Vanno comprese inoltre le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
  4. Anche le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 74 della L.R. 27.6.85, n. 61 vanno classificate come "servizi".

Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.M. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 sempre del D.M. 1444/1968, a condizione che non venga stipulata con il Comune una convenzione

che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.
6. Le Norme Tecniche Operative definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.
7. Il Piano degli Interventi determina per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.

#### ***Art. 15 - Tipologie di intervento***

1. Gli interventi sono così definiti:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) ristrutturazione urbanistica;
  - f) nuova costruzione ed ampliamento;
  - g) demolizione;
  - h) urbanizzazione;
  - i) cambio di destinazione d'uso;

#### ***Art. 16 - Manutenzione ordinaria***

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.
3. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.
4. Rientrano indicativamente in tale categoria i seguenti interventi:
  - a) relativi alle opere di finitura quali:
    - tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
    - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
    - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
    - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
    - tinteggiatura delle facciate e lavori connessi, senza alterazione delle tinte preesistenti e in conformità al piano del colore per le costruzioni ricadenti nel Centro Storici o con grado di protezione e con l'integrale rispetto delle disposizioni dettate dal P.R.C.;
    - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;

- ripassatura del manto di copertura, realizzazione, rinnovo o riparazione dell'impermeabilizzazione delle coperture con sostituzione di tegole/coppi lesionati o mancanti senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
  - sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- b) relativi agli impianti tecnologici quali:
- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti;
  - realizzazione degli impianti di scarico non produttivi (allacci alla pubblica fognatura, impianti Imhoff, depuratori etc);
  - depositi GPL in serbatoi fissi di capacità complessiva non superiore a 5 mc, ai sensi del D.P.R. 214/2006;
  - installazione impianti solari termici o fotovoltaici ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 115/2008, purché l'impianto sia integrato nel tetto dell'edificio, non superi la superficie dello stesso, abbia la stessa inclinazione e orientamento della falda e che i componenti non modificano la sagoma dell'edificio, ad esclusione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio.
5. Non rientrano in ogni caso nella categoria l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.
6. Quando si tratti di immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo Paesaggistico è comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

#### ***Art. 17 - Manutenzione straordinaria***

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali fatiscenti o cadenti degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Rientrano indicativamente in tale categoria:
  - a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
    - rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
    - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
    - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
  - b) opere tese a restituire l'originaria funzione statica dei singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
    - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
    - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
    - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
    - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
    - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
  - c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
    - realizzazione degli interventi volti ad adeguare gli organismi edilizi a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti ;

- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dal D.M. 37/2008 (elettrici, idrotermosanitari, gas, condizionamento, etc.), mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - realizzazione depositi per combustibili (GPL, gasolio etc.), ad esclusione dei depositi GPL in serbatoi fissi di capacità complessiva non superiore a 5 mc ai sensi del D.P.R. 214/2006;
  - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n.650;
  - realizzazione e/o ampliamento dei servizi igienico-sanitari all'interno della singola unità funzionale e conseguente adeguamento degli impianti;
  - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
  - installazione di impianti solari termici e fotovoltaici (ad esclusione di quanto previsto dell'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 115/2008) e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
  - realizzazione di pavimentazioni esterne di qualsiasi tipo e materiale su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
  - realizzazione di manufatti leggeri per arredi di spazi esterni di cui alla lett. a), comma 12, dell' art. 13;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
- h) la demolizione, senza ricostruzione, di opere edilizie con esclusione delle costruzioni ricadenti e nelle zone di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004;
3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
4. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

### ***Art. 18 - Restauro e risanamento conservativo***

1. Si definiscono interventi di restauro e 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili.
3. Rientrano indicativamente in tale categoria i seguenti interventi:
  - a) la conservazione o l'integrazione:
    - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
    - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
    - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
    - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
    - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
  - b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia esterne che interne;
    - solai;
    - scale con rampe piane;
    - tetti;
  - c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
    - volte ed archi;
    - scale con rampe su voltine;
  - d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
  - e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
4. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

### ***Art. 19 - Ristrutturazione edilizia***

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
2. Rientrano indicativamente in tale categoria i seguenti interventi:
  - opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
  - opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
  - opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;



- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
  - rifacimento o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume né pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali dell'edificio e del contesto.
4. Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano storicamente datati o stilisticamente databili. Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:
- le carpenterie in legno;
  - le strutture portanti o divisorie a telaio;
  - gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
  - le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
  - i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
  - gli intonaci esterni;
  - cornicioni sottogronda, fasce marcapiano, inferriate antiche, battenti di porte e scuri, e ogni altro elemento caratteristico e ornamentale.
5. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o incongrui.
- Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:
- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
  - tamponamenti di aperture;
  - archi e loggiati;
  - scale esterne;
  - strutture aggettanti in calcestruzzo armato.
6. La ristrutturazione può comprendere anche l'intervento di demolizione e ricostruzione, del fabbricato esistenti e legittimo o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma (*S*) e del volume (*V*), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste dalla Legge Regionale 30 luglio 1996 n.21. La modifica del sedime sarà consentita sempreché rientri nelle varianti non essenziali e si adegui alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi. La modifica di sedime potrà essere vietata dalle N.T.O. del P.I. per determinate zone o fabbricati.
7. Agli interventi di cui al presente articolo, dovranno adeguarsi al rapporto minimo stabilito dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, a meno che documentate motivazioni di carattere tecnico (dovute, ad esempio, a problemi di accessibilità o di collegamento con la viabilità ordinaria o di inidonea struttura e consistenza del terreno) ne rendano impraticabile la realizzazione. Pertanto, tale adeguamento deve considerarsi obbligatorio in caso di aumento di superfici utili e nei limiti di tale incremento o nel caso di aumento del numero degli alloggi e per ogni nuovo alloggio realizzato, nei limiti indicati al successivo art.66.

### ***Art. 20 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento***

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione così come definite dall'articolo precedente, presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, con incremento di volume e conseguente modifica della sagoma dell'edificio o la ricomposizione dei volumi per l'accorpamento all'edificio principale di accessori o pertinenze, con conseguente modifica della sagoma.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento sono eseguibili con la modalità della demolizione e ricostruzione per la porzione demolita e ricostruita, mentre per la porzione ampliata sono considerati alla stregua di interventi di nuova costruzione, con adeguamento alle

disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

### ***Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica***

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi ed a essi subordinati.

### ***Art. 22 - Nuova costruzione ed ampliamento***

1. Sono considerati "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
2. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto non classificabile come un'opera precaria e temporanea (riferimento alla sentenza cons. stato sez. V° n. 732/91).
3. Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie coperta e/o volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi. Gli ampliamenti non comprendono le sopraelevazioni ai fini dell'adeguamento igienico sanitario;
4. Sono sopraelevazioni gli aumenti di volume ma non di superficie coperta;
5. Agli interventi di cui al presente articolo, si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali indicate al successivo art.66;

### ***Art. 23 - Demolizione***

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.



2. L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzato alla immediata ricostruzione del fabbricato, pertanto si applicano le disposizioni del precedente art. 19 - comma 6°.
3. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

#### ***Art. 24 – Opere di Urbanizzazione***

1. Le opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree edificabili costituiscono interventi di urbanizzazione e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc

#### ***Art. 25 - Cambio di destinazione d'uso con opere e senza opere***

1. Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una o un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 14, 4° comma.
2. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Comunale o nella vigente normativa, è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Comunale o a quella prevalente nella zona territoriale omogenea in cui l'edificio ricade.
3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso.
4. Il mutamento di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione di opere edilizie.
5. In attesa di compiuta disciplina da parte della Regione, il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere è soggetto ad atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale.
6. L'utilizzazione parziale di unità abitative per l'inserimento di attività artigianali artistiche e di servizio (definite dalla determina sindacale del 26.08.1996) non costituisce variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale.
7. Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato ad idoneo titolo abilitativo, secondo la legislazione statale, regionale e del presente R.E..

## **TITOLO IV**

### **ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

#### **Capo I - Certificazioni e pareri**

##### ***Art. 26 - Certificato di destinazione urbanistica***

1. Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:
  - a) i vincoli di carattere urbanistico;
  - b) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.
2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta (8 giorni se indicato urgente) e conserva validità di un anno e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente. Il proprietario deve dichiarare sotto la propria responsabilità che non è intercorsa modifica alla destinazione urbanistica del bene descritto nel certificato urbanistico.

##### ***Art. 27 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica***

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia su appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, allegando estratto autentico di mappa catastale in scala di data non anteriore a sei mesi, o copia leggibile riportante apposita dichiarazione a firma di un professionista abilitato attestante la corrispondenza all'originale, con evidenziata l'area oggetto di richiesta.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
  - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
  - b) il titolo che giustifica la richiesta;
  - c) i vincoli e servitù;
  - d) il recapito;

##### ***Art. 28 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni***

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti D.I.A.
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una Conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90, e dal successivo art. 30 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

### ***Art. 29 - Parere preventivo***

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da atti abilitativi già rilasciati o in istruttoria, può chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. La relazione del Responsabile del Procedimento si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.
5. Il parere preventivo è raccomandato nei seguenti casi:
  - interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - sistemazioni ambientali di particolare entità ed in aree vincolate;
  - nuove urbanizzazioni di particolare entità ed in aree vincolate.

### ***Art. 30 - La Conferenza dei Servizi***

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita;
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione;
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90;
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria;
6. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni;
7. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli

effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo;

8. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## **Capo II - Attività edilizia libera - Comunicazione Inizio Attività – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire – Permesso di Costruire**

### ***Art. 31 – Attività edilizia libera***

1. Gli interventi descritti al comma 1 dell'art.6 del D.P.R. 380/2001, non richiedono alcuna preventiva domanda, denuncia, o Permesso di Costruire o comunicazione. Sono comunque fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - f) depositi GPL in serbatoi fissi di capacità complessiva non superiore a 13 mc, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 22.02.2006 n.128;

### ***Art. 31bis – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori***

1. Gli interventi descritti al comma 2 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, richiedono soltanto una semplice comunicazione. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, quelle relative all'efficienza energetica nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs 42/2004 e dovranno essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
2. A titolo esemplificativo rientrano in tale ultima categoria i seguenti interventi:
  - a) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici di cui al punto 12 del precedente art.13;
  - b) soppresso;**
  - c) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, si precisa che l'uso limitato nel tempo (stagionale), ma ripetitivo, (per più

- anni) esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
- d) opere di scavo per allacciamenti ai sottoservizi (Enel, gas-metano, pubblica fognatura) sempre che non comportino occupazione di suolo pubblico di cui al successivo art. 46;
  - e) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni);
  - f) installazione impianti solari termici o fotovoltaici ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 115/2008, purchè l'impianto sia integrato nel tetto dell'edificio, non superi la superficie dello stesso, abbia la stessa inclinazione e orientamento della falda e che i componenti non modificano la sagoma dell'edificio, ad esclusione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - g) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici (esistenti o su loro pertinenze con capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto), da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n.1444.
  - h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per le aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
3. Gli altri interventi descritti alla lett a) comma 2 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e gli interventi inseriti nell'art.7 D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28, richiedono una comunicazione nella quale l'interessato agli interventi allega: le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore; i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori; una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, quelle relative all'efficienza energetica nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs 42/2004 e dovranno essere allegati le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
4. A titolo esemplificativo rientrano in tale ultima categoria i seguenti interventi:
- a) Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3 comma b) del DPR 380/2001, (le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) Installazione di impianti solari termici realizzati su edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici; purchè realizzati al di fuori della zona A), di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.
  - c) Installazione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili (diversi da quelli di cui ai commi da 1 a 4 dell'art.7 D.Lgs 3 marzo 2011, n.28), realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei medesimi edifici.
5. Analogamente non richiedono alcun atto abilitativo edilizio le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi è fatto obbligo al proprietario e/o dal conduttore di dare immediata segnalazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro 15 gg. dall'inizio di questi ultimi l'apposito atto abilitativo edilizio a tenore dei successivi articoli.

6. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

#### ***Art. 31ter - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività***

1. I seguenti interventi sono, in alternativa al rilascio del Permesso di Costruire, subordinati alla S.C.I.A ai sensi dell'art. 1 Legge 122/2010 e dell'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui ai precedenti artt. 17 e 18;
  - b) ristrutturazione edilizia che non comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
  - c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
  - e) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - f) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso;
  - g) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - h) parcheggi pertinenziali di cui all'art.9 L.122/1989;
  - i) demolizioni;
  - j) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
2. Non è ammesso scindere un intervento in più S.C.I.A. quando la compresenza di interventi diversi configuri l'opera tra quelle soggette a Permesso di Costruire.
3. Non è ammesso altresì realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata S.C.I.A. e per le rimanenti venga richiesto Permesso di Costruire; gli interventi devono essere in questo caso ricompresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire o S.C.I.A..
4. A tutti gli effetti di legge la S.C.I.A. deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.
5. Le opere oggetto di S.C.I.A. devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla S.C.I.A., che ne rimane responsabile durante l'esecuzione.
6. Per le varianti a permessi di costruire già rilasciati: lett. u), comma 1 del presente articolo, la presentazione della S.C.I.A. non modifica i termini di ultimazione lavori, fissati nel Permesso di Costruire originario e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori del permesso di costruire e della richiesta del certificato di agibilità.

#### ***Art. 32 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.) in alternativa al Permesso di costruire***

1. I seguenti interventi sono, in alternativa al rilascio della Permesso di Costruire, subordinati alla D.I.A. ai sensi dell'art.22 commi 1 e 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni:



- Interventi di ristrutturazioni edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che possono comportare: aumento di unità immobiliari, riduzione del volume, modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee “A” possono comportare mutamenti della destinazione d’uso, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma nei termini e modalità di cui al 6° comma del precedente art. 19;
  - interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali avanti valore di piano attrattivo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.
2. Non è ammesso scindere un intervento in più D.I.A. quando la compresenza di interventi diversi configuri l’opera tra quelle soggette a Permesso di Costruire.
  3. Non è ammesso altresì realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata D.I.A. e per le rimanenti venga richiesto Permesso di Costruire; gli interventi devono essere in questo caso ricompresi tutti in un’unica richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A..
  4. A tutti gli effetti di legge la D.I.A. deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.
  5. Le opere oggetto di D.I.A. devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla D.I.A., che ne rimane responsabile durante l’esecuzione.

### ***Art. 33 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire***

1. Sono soggetti a Permesso di Costruire tutti gli interventi comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale non assoggettati alla disciplina di cui ai precedenti artt. 31 e 32.
2. In via esemplificativa e non esaustiva, i seguenti interventi sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire:
  - a) interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione di edifici;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o modifiche sostanziali interne ed esterne degli edifici, nonché ogni intervento rivolto alla modifica del numero delle unità immobiliari ;
  - c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - d) variazione delle destinazione d’uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate (ovvero “strutturali”);
  - e) installazione e/o modifica di edicole e distributori di carburante;
  - f) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
  - g) impianti sportivi all’aperto sempre che non rientrino nella lett. e), comma 1, dell’art. 32;
  - h) costruzioni di locali nel sottosuolo sempre che non rientrino nella lett. i), comma 1, dell’art. 32;
  - i) tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio non rientranti nei precedenti articoli;
  - j) Le varianti a permessi di costruire già rilasciati nei casi di cui al successivo art. 48;

#### ***Art. 34 - Interventi pubblici comunali***

1. Per gli interventi da eseguire dal Comune può essere sentito il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.L.S.S., nonché delle altre Amministrazioni competenti. L'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente sostituisce l'atto abilitativo edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 7, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, i relativi progetti dovranno essere assistiti dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n.554.

#### ***Art. 35 - Interventi in regime di diritto pubblico***

1. Per gli interventi pubblici da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, si applica l'art.7, comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Capo III - Procedimenti**

#### ***Art. 36 - I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire, per la presentazione: della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività.***

1. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire e per la Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività, sono regolati dagli art. 6, 20, 21, 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni.

#### ***Art. 37 - I soggetti legittimati***

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento di Permesso di Costruire, nonché a presentare: la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro-quota indivisa, la domanda e gli elaborati progettuali devono essere firmati da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie ;
  - g) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi ;
  - h) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti ;
  - i) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo ;
  - j) il locatario limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - k) l'affittuario agrario ;
  - l) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità ;
  - m) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire;
  - n) gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.



2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - a) il delegato, procuratore o mandatario;
  - b) il curatore fallimentare ;
  - c) il commissario giudiziale ;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'aveente titolo, come sopra individuato. In nessun caso sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'aveente titolo con procura speciale da allegare alla istanza, facendone esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.
4. Il titolo deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con allegata copia dell'atto registrato e trascritto, nei casi in cui la trascrizione sia necessaria.
5. Eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori, devono essere obbligatoriamente comunicati al Dirigente dagli interessati subentranti, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento secondo le modalità di cui al successivo art.52.
6. Non sono ammesse domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo.

#### ***Art. 38 - Validità del Permesso di Costruire***

1. La validità della Permesso di Costruire è disciplinata dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

#### ***Art. 39 - Evidenza del Permesso di Costruire, della D.I.A. e S.C.I.A.***

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, ed ai permessi di costruire devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via delle dimensioni minime di mt. 0,50 x 1,00.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni, chiaramente leggibili:
  - oggetto;
  - numero della Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività;
  - committente;
  - progettista;
  - calcolatore;
  - direttore dei lavori;
  - coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui al D.Lgs. 81/2008;
  - impresa costruttrice;
  - nominativi degli impiantisti di cui al D.M. 37/2008 e L. 10/91;

### **Capo IV – Presentazione dei progetti**

#### ***Art. 40 - Formulazione della domanda e documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire e alle Denunce di Inizio dell'Attività edilizia***

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

- a) Domanda di Permesso di Costruire in bollo, o Denuncia Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, debitamente compilata, indirizzata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune, redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto, ovvero,
- b) Relazione Tecnica a firma di Progettista abilitato contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato;
  - descrizione delle eventuali preesistenze e della loro legittimità;
  - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - caratteri dell'intervento edilizio:
    - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - descrizione, con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
    - conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico-edilizia ;
  - nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
    - genere di industrie da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - flussi di traffico commerciale;
    - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi;
- c) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del richiedente resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, che attesti la titolarità di cui all'art. 77 della L.R. 61/85, la legittimità delle eventuali preesistenze e la presenza di eventuali vincoli attivi o passivi con eventualmente allegato il titolo di proprietà (copia dell'atto di proprietà, successione o compravendita, o misura catastale) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento ;
- d) Fotocopia di un valido documento di identità personale del richiedente (carta identità, patente, ecc.);
- e) Documentazione comprovante la legittimità dello stato attuale (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione ;
- f) Estratto di mappa autentico in scala 1:2000 (estratto VAX) o tipo di frazionamento rilasciato dall'UTE in data non antecedente ai sei mesi;
- g) Estratto P.I. e/o Piani Attuativi con la localizzazione dell'intervento ;
- h) Accurata documentazione fotografica dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei coni visuali delle foto e l'indicazione della data di ripresa (non anteriore a mesi 6) con relativa firma del progettista per attestazione (non sono ammesse foto istantanee) ;
- i) Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia eliografica o simile (ulteriore copia qualora l'immobile oggetto d'intervento ricada in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004), piegati nelle dimensioni UNI A4 cm. 21 x 30, firmati da

proprietario e progettista abilitato con relativo timbro; le tavole, devono riportare il numero di identificazione, ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi punti a seconda del tipo di intervento: 2<sup>^</sup> comma (elaborati grafici - nuova edificazione), 3<sup>^</sup> e 4<sup>^</sup> comma (elaborati grafici - interventi di recupero) (elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.), 5<sup>^</sup> comma (elaborati grafici - interventi di demolizione), 6<sup>^</sup> comma (elaborati grafici – recinzioni e tombature), 7<sup>^</sup> comma (parere preventivo), 8<sup>^</sup> comma (elaborati – strumenti attuativi);

- j) I progetti di nuovi fabbricati che prevedono fondi commerciali o artigianali devono indicare le parti di prospetto che saranno interessate dalle insegne e le loro caratteristiche generali;
- k) Bozzetto in scala ed a colori per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, ecc.;
- l) Domanda di autorizzazione allo scarico acque reflue: (pubblica fognatura- depuratore-Imhoff);
- m) Relazione tecnica progetto e per verifica del rispetto L. 13/89, D.M. 236/89, D.G.R. 1428/2011 relativo alle “prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) Relazione geotecnica sulle fondazioni a firma del progettista che dovrà fare riferimento, per la caratterizzazione geotecnica del suolo, a notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione, in caso di manufatti di modesta entità quali piccole costruzioni o ampliamenti, e ristrutturazioni; relazione geotecnica sulle indagini a firma del geologo o dell’ingegnere geotecnico, seguita dalla relazione geotecnica sulle fondazioni a firma del progettista per nuove costruzioni; relazione geologica e relazione geotecnica sulle indagini a firma geologo o dell’ingegnere geotecnico, seguita dalla relazione geotecnica sulle fondazioni a firma del progettista, per interventi di nuova costruzione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico; Il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate con D.M. 11 marzo 1988;
- o) Progetto degli impianti come previsto dal D.M. 37/2008, della Legge n.10/91 e del DPR 412/93, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga ;
- p) Relazione e progettazione indicante le idonee soluzioni tecniche preventive e protettive per la sicurezza dei lavori di manutenzione da svolgersi in quota per i futuri interventi di verifica e/o riparazione dell’edificio, come previsto dall’art.79 bis L.R. 61/85 e D.G.R. n. 97 del 31.01.2012;
- q) Documentazione in adeguamento all’art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dall’art. 2, comma 23, del D.Lgs. n. 4/2008 "procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo";
- r) Previsione ed indicazione grafica dell’uso di fonti rinnovabili, nel rispetto del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 311/06 (art.4 comma 22 D.P.R. 2 aprile 2009 n.59 regolamento attuazione art.4 comma lett a) e b), del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192) e del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28;
- s) Comunicazione dei requisiti previsti dall’art. 90 D.Lgs. 81/2008 come modificato dal D.Lgs. 106/2009 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” e precisamente della seguente documentazione: copia della notifica preliminare di cui all’articolo 99 D.Lgs. 81/2008, quando necessaria (nel caso non sia dovuta necessita dichiarazione, nella quale il committente o il responsabile dei lavori, dichiara la relativa non necessità); ai fini dell’acquisizione d’ufficio del documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi ai sensi dell’art. 14 comma 6-bis del D.L. 9/2/2012 n. 5 conv. con L. 35/2012 e dell’ art. 15 L. n. 183/2011 è necessario presentare l’apposito modulo debitamente compilato per la dichiarazione dati dell’impresa; dichiarazione del committente, o del responsabile dei lavori, attestante l’avvenuta verifica dell’ulteriore documentazione indicata all’art.90, comma 9, lettere a) e b) D.Lgs. 81/2008 e s.m.;
- t) Parere di conformità, se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV.F., oppure dichiarazione che attesti l’esenzione dal parere stesso.(È possibile solo per opere soggette a Permesso di Costruire, presentare inizialmente copia della richiesta del parere inoltrata

al Comando VV.F. munita del relativo numero di pratica). Dovrà essere presentato prima del rilascio del Permesso di Costruire il definitivo parere di conformità;

- u) Modello ISTAT debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
- v) Relazione tecnica per verifica presenza vincoli ;
- w) Pareri nulla osta: Anas – Veneto Strade - Provincia - Consorzio di Bonifica – A.U.L.S.S. - Soprintendenza etc.;
- x) Autorizzazione apertura modifica e/o mantenimento accesso carraio (da richiedere preventivamente all'ente proprietario della strada, da individuarsi se strada comunale nel settore LL.PP. del Comune);
- y) Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
- z) Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
- aa) Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, il richiedente dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

2. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di NUOVA EDIFICAZIONE sono quelli di seguito specificati:

- a) Planimetria generale rilevata topograficamente, orientata e quotata dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici e privati circostanti, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ;
- b) Planimetria orientata e quotata, anche altimetricamente, dello stato di progetto del lotto di terreno urbanisticamente asservito in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte, con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e/o quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, degli eventuali arredi da giardino delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi; per le recinzioni sono inoltre richiesti, sezione e prospetto tipo in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e relativi colori, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- c) Schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica ; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale ; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
- d) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- e) Disegni degli elaborati progettuali, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni ; in particolare devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, le dimensioni e le superfici dei vani, le dimensioni e le superfici delle aperture esterne, gli spessori dei muri e dei solai, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Nei disegni di progetto devono essere rappresentati :
  - i prospetti ;
  - le piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici e/o impianti tecnologici posti al di sopra del piano di copertura ;

- almeno due sezioni verticali significative quotate una longitudinale e una trasversale, di cui almeno una in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come *QZ* ;
- planimetria generale e sezioni atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100 ;
- particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;

Per gli interventi di particolare rilevanza dimensionale o che riguardino contesti ambientali di pregio l'Amministrazione potrà richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici o simulazioni tridimensionali a colori che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesaggistico.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, ecc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare.

### 3. Gli elaborati grafici necessari per gli INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI sono i seguenti :

- a) rilievo dello stato di fatto ;
- b) stato di progetto ;
- c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto colorando di giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da eseguire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

Dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti a), b), c) e d) del 2° comma del presente articolo.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:100:

1. pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la *QZ*, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate :
  - le pavimentazioni : materiali e loro disposizione;
  - le destinazioni d'uso;
  - la superficie di ogni vano, espressa in mq.;
2. pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto e l'indicazione degli impianti tecnologici;
3. sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la *QZ* ;
4. prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la *QZ*. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali :



cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche, ecc. ;

5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.
6. particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento ;

Solo per le tavole di progetto è richiesto :

- schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi ; l'eventuale dimensionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale ; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
- Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne : aree libere, annessi.

È consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale ; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

4. Per l'esecuzione di interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA interni alla singola unità immobiliare deve essere sempre prodotta la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento. Nel caso che l'intervento preveda demolizioni e ricostruzioni, di qualsiasi genere ed entità esse siano, dovrà essere allegato stato sovrapposto con l'indicazione, in giallo, delle demolizioni ed, in rosso, delle nuove opere. Ogni intervento manutentivo che riguardi parti esterne dell'edificio deve essere accompagnato da grafici che riportino lo stato attuale, con indicazione dei materiali presenti e del loro stato di conservazione, nonché di tutte le installazioni impiantistiche, private e pubbliche, e lo stato di progetto, anch'esso con indicazione dei materiali e delle relative finiture, nonché degli interventi necessari e previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche in relazione alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio in materia. Nel caso di facciate devono essere indicate anche gli impianti, indicando gli estremi delle autorizzazioni relative e le proposte di riordino. Nel caso l'intervento interessi aree esterne dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti a), b), c) e d) del 2° comma del presente articolo. Ogni intervento manutentivo, anche se oggetto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legislazione vigente, che non risponda alle prescrizioni sopra indicate, non può essere realizzato.
5. Per procedere alla DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI deve essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune la seguente documentazione:
  - a) planimetria dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire ;
  - b) quadro di insieme della zona circostante come da: planimetria della zona in scala 1/2000 dello stralcio di Piano Interventi, e/o eventuale P.U.A.;
  - c) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicate in nero le strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione ;
  - d) completa documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza ;
  - e) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente ed dell'area di pertinenza del fabbricato ;

- f) relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori ;
  - g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area ;
  - h) indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.
6. La documentazione per le nuove RECINZIONI o loro ampliamenti, modificazioni e per le TOMBINATURE E I NUOVI ACCESSI CARRAI:
- a) planimetria in scala 1:200, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
  - b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
  - c) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - d) l'indicazione dei materiali impiegati;
  - e) autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.
7. La documentazione minima per le richieste di PARERE PREVENTIVO è costituita da:
- a) Estratto di Piano Interventi con individuazione dell'immobile o dell'area d'intervento.
  - b) Rilievo dello stato attuale e stato di progetto in scala non inferiore a 1 a 500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti con le relative altezze, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1 a 200, per gli immobili, con ulteriore indicazione delle distanze dai confini e dalle pareti degli edifici circostanti, delle piante di tutti i piani non ripetuti, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni.
  - c) Fotografie dello stato di fatto relativo all'immobile ed al suo intorno immediato.
  - d) Relazione illustrativa dell'intervento da realizzarsi e soluzioni progettuali di massima attraverso opportune rappresentazioni prospettiche, assonometriche o, meglio, simulazioni tridimensionali computerizzate a colori, nonché individuazione dei principali materiali da impiegare.
8. La documentazione per i piani urbanistici attuativi:
- a) gli elementi previsti dall'art. 19 della L.R. 23 aprile 2004 n.11;
  - b) studio sulla tipologia degli edifici da realizzarsi all'interno dei lotti con esemplificazione tridimensionale dei risultati ottenuti.

## **Capo V - Contributo di Costruzione**

### ***Art. 41 - Onerosità del Permesso di Costruire***

1. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.
2. Il regime dell'onerosità del Permesso di Costruire è regolato dal D.P.R. 380/2001, Sez. II del Capo II.
3. L'incidenza i criteri e le modalità per la determinazione e il pagamento degli oneri di urbanizzazione sono definiti da apposita delibera di Consiglio Comunale.
4. L'incidenza i criteri e le modalità per la determinazione e il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione sono definiti da apposita delibera di Consiglio Comunale e relative determine dirigenziali di aggiornamento.



5. Il contributo di cui ai precedenti commi, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:
- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze (fino ad un massimo di 600 mc residenziali per nucleo familiare con l'aumento di 100 mc per ogni membro del nucleo superiore alla sesta unità), purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale. Tale requisito viene accertato mediante certificazione, non anteriore a mesi sei e da produrre alla presentazione della domanda, del competente Ufficio Regionale;
  - b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
  - c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazione, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - d) per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - e) per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - f) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - g) La realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi con impedimento permanente alla deambulazione dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, ai sensi dell'art.10 della L.R. 12 luglio 2007, n.16.
6. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

#### ***Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione***

1. Il titolare del permesso di costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
4. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
5. In sede di approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
6. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata o pubblica, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

7. Per interventi di bio-edilizia, il contributo di cui ai precedenti commi, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, previa deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere ridotto.

## **Capo VI - Esecuzione e controllo delle opere**

### ***Art. 43 - Puntii di linea e di livello***

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. o della Segnalazione certificata di Inizio Attività, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'A.U.L.S.S., ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.
2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari del Permesso di Costruire o della D.I.A. o della Segnalazione certificata di Inizio Attività, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

### ***Art. 44 - Inizio e termine dei lavori***

1. Il titolare del Permesso di Costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune, le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del Permesso di Costruire e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui al 2° comma lettera m dell'art.19 L.R. 11/2004.
6. Contestualmente all'inizio dei lavori edili, nel caso in cui l'intervento sia eseguito da Impresa o in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*) il committente (o se nominato, il responsabile dei lavori) deve presentare al Comune, ai sensi dell'art. 90 del citato D.Lgs. 81/2008: certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII; autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.
7. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

8. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.
9. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di quanto previsto dall'art.65 del D.P.R. 380/2001 "*Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica*"o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità di tale documentazione.

#### **Art. 45 - Conduzione del cantiere**

1. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del D.Lgs. 81/2008 o della legge 19 marzo 1990, n.55.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. 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.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
8. È vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
9. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

10. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.  
La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da :
- resistere alla spinta del terreno circostante ;
  - non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti ;
  - consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.
11. I rifiuti classificati inerti ai sensi del D.P.R. 915/82 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati. Eventuali rifiuti urbani pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati. I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività. Nel caso che i lavori abbiano da interessare strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento sotto il controllo dell'AULSS presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto. Per piccole quantità di materiali contenenti amianto (microraccolta) si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V nr. 1690 del 28.06.2002. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

#### ***Art. 46 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico***

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate 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 Comando Polizia Municipale ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. 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.
4. Il Comandante della polizia municipale 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.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comandante della polizia municipale può subordinare 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.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### ***Art. 47 - Vigilanza sulle costruzioni***

1. Il Comune tramite il proprio personale, esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nella D.I.A. o della Segnalazione certificata di Inizio Attività.

#### ***Art. 48 - Varianti in corso d'opera***

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto oggetto di Permesso di Costruire o D.I.A. o della Segnalazione certificata di Inizio Attività, previa approvazione di specifica variante.
2. Necessitano di distinto Permesso di Costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario, le varianti relative a Permessi di Costruire già rilasciati che:
  - a) incidano sui parametri urbanistici;
  - b) incidono sulle volumetrie;
  - c) incidono sul numero delle unità immobiliari;
  - d) determinino un cambiamento di destinazione d'uso;
  - e) determinino un cambiamento della categoria edilizia;
  - f) alterino la sagoma così come definita nel presente regolamento;
  - g) violino eventuali prescrizioni contenute nell'originaria Permesso di Costruire.
3. Il rilascio del nuovo Permesso di Costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti di cui sopra si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il Permesso di Costruire originario, riferite alle tabelle vigenti al momento del rilascio delle stesse, per le parti modificate.
5. Tutte le altre varianti, che non rientrino nei casi di cui al comma 2 del presente articolo, devono essere comunicate allo Sportello Unico per l'Edilizia di volta in volta o, alternativamente prima della scadenza delle stesse e comunque prima della certificazione di ultimazione dei lavori, mediante la procedura prevista dal precedente art. 31 ter.
6. Le varianti, incluse quelle ricomprese nel comma precedente se relative ad aree vincolate o immobili vincolati dal D.Lgs. 42/2004 richiedono l'approvazione della Soprintendenza.

#### ***Art. 49 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo***

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.
2. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Permesso di Abitabilità, ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo tale provvedimento attestazione di conformità di quanto realizzato al progetto autorizzato.
3. Lo stato legittimo dei luoghi dovrà essere rappresentato con adeguati elaborati grafici relativi all'intero immobile e accompagnata da una attestazione del professionista incaricato, nella quale si afferma che le opere ricadono nella casistica di cui al precedente comma 2, accompagnata da idonea documentazione che dimostri le opere oggetto di attestazione erano esistenti al momento del rilascio del permesso di abitabilità.

#### ***Art. 50 - Sospensione dei lavori***

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo di Permesso di Costruire;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;

- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 44 prima dell'inizio dei lavori;
  - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
  - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
  - g) mancata presentazione documentazione prevista a seguito dell'introduzione del D.Lgs. 81/2008 (*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*).
2. L'ordinanza di sospensione:
    - a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
    - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo messo comunale al proprietario dell'immobile, al richiedente del Permesso di Costruire, al direttore e all'esecutore dei lavori.
  3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
  4. Nei termini di 45 giorni dalla notifica dell'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
  5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) f) e g), del punto 1.

#### ***Art. 51 - Decadenza del Permesso di Costruire***

1. Il Permesso di Costruire decade nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro del provvedimento entro 120 giorni dalla data del rilascio;
  - b) mancato inizio dei lavori nel termine permesso e comunque non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del provvedimento;
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
  - d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove il Permesso di Costruire risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente e notificata al titolare del Permesso di Costruire.
3. Il provvedimento abilitativo può essere prorogato, a seguito di adeguata motivazione, con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del concessionario inoltrata nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.
4. La proroga del termine di inizio o di ultimazione dei lavori può essere permessa quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso. Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

#### ***Art. 52 - Trasferibilità del Permesso di Costruire***

1. Il Permesso di Costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del Permesso di Costruire, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del Permesso di Costruire possono chiedere



la variazione dell'intestazione del Permesso di Costruire medesimo. Il Dirigente, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il Permesso di Costruire originario.

#### ***Art. 53 - Annullamento della Permesso di Costruire***

1. Il Permesso di Costruire può essere annullate per vizi di legittimità nei seguenti casi :
  - a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
  - b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del Permesso di Costruire;
  - c) quando risulti che il Permesso di Costruire sia stata rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia se presente e con provvedimento motivato, annulla il Permesso di Costruire.
4. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art.36 e operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

#### ***Art. 54 - Poteri eccezionali***

1. Ai sensi dell'art. 54, c.2 e 3 del D.Lgs. 267/2000, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### ***Art. 55 - Certificato di agibilità***

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma 5.
2. La predetta agibilità è altresì richiesta dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico-sanitari. Il predetto certificato è richiesto anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico-sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.



3. Il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e la conformità al progetto approvato. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire ovvero alla denuncia di inizio attività e loro eventuali e successive varianti.
4. Il Dirigente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori, può verificare nei 30 giorni successivi la conformità delle opere al progetto approvato e la sussistenza delle necessarie condizioni igienico-sanitarie.
5. Ove il Dirigente non provveda al suddetto controllo, l'agibilità, completa delle attestazioni e certificazioni di cui al successivo articolo, si intende comunque attestata una volta trascorsi 30 giorni dalla presentazione della richiesta nel caso sia stato rilasciato il parere A.U.L.S.S. e 60 giorni nel caso di autocertificazione.
6. Una volta rilasciato, o attestato anche tacitamente il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.
7. L'amministrazione può comunque disporre, un'ispezione e dichiarare la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.
8. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al competente settore dell'A.U.L.S.S.
9. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere, devono essere comunque comunicati al competente settore dell'A.U.L.S.S.
10. Per gli edifici esistenti, quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inagibile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'art. 222 del R.D. n° 1265/1934 e dell'art.26 D.P.R. n°380/2001.
11. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.L.S.S., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
12. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
13. Il proprietario che abita, usa o consente ad altri di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare, che sia priva del certificato di agibilità o equivalente dichiarazione, è perseguibile ai sensi del 1 comma art.221 del R.D. n.1265/1934.
14. Per gli edifici oggetto di rilascio della sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003, viene rilasciato il certificato di agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

#### ***Art. 56 – Richiesta certificato di agibilità***

1. Alla domanda di agibilità da inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia vanno allegati:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) dichiarazione del Direttore dei Lavori, sottoscritta anche dal costruttore, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta

- prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, il rispetto delle disposizioni di al successivo art. 125 in materia di mitigazione idraulica, nonché di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti, nonché la regolare esecuzione e ultimazione delle opere, compresa la tinteggiatura esterna dell'edificio (per i soli edifici ricompresi all'interno del centro abitato); in caso di mancanza di tale ultimo requisito necessita presentazione di polizza fidejussoria, dell'importo relativo all'intervento, a garanzia della realizzazione degli stessi lavori entro mesi sei dalla data di attestazione del silenzio-assenso;
- c) dichiarazione del Direttore Lavori con allegata documentazione fotografica sullo stato di manutenzione delle opere di urbanizzazione adiacenti al lotto edificato, anche al fine dello svincolo della relativa polizza fidejussoria a garanzia delle stesse;
  - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - e) collaudo statico opere murarie ai sensi del D.M. 20/11/1987;
  - f) copia Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 05/11/1971, n° 1086, con l'attestazione dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi dell'art. 66 del D.P.R. 380/2001;
  - g) dichiarazione redatta dal tecnico abilitato (progettista delle opere edilizie e/o degli impianti tecnici), con la quale si attesta che le opere e/o gli impianti tecnici eseguite/i sono state/i realizzate/i nel rispetto della legge 09/01/1989, n° 13 e successive modificazioni e del D.M. 14/06/1989, n° 236 in materia di *“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”*. (art. 11, comma 2°, D.M. 236/89); D.G.R. 1428/2011 *“prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico”*.
  - h) dichiarazione di conformità da redigere su modello conforme al D.M. 37/2008 degli impianti tecnologici (elettrici, idrotermosanitari, adduzione gas, raffrescamento, antintrusione ecc.) rilasciata dall'impresa installatrice con allegata la fotocopia certificato iscrizione CC.IAA ed eventuale certificato di collaudo;
  - i) dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico di cui agli artt. 29 e 34, 3° comma, della legge 09/01/1991, n° 10 e di cui al D.P.R. n° 412/1993 e al D.M. 13/12/1993 e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;
  - j) certificato di prevenzione incendi ovvero, copia SCIA ai fini della sicurezza antincendio con relativa ricevuta di presentazione c/o il Comando Provinciale dei VV.F, o in alternativa se non necessario, dichiarazione tecnica su verifica del rispetto del D.P.R. 01.08.2011, n.151 con la quale il tecnico abilitato attesti che l'attività non rientra tra le attività soggette al controllo del Corpo Provinciale dei VV.F;
  - k) comunicazione di messa in esercizio degli ascensori e montacarichi in servizio privato, redatta ai sensi dell'art.12 del D.P.R. 30 aprile 1999, n.162, completa dei relativi allegati ai fini dell'assegnazione del n. di matricola;
  - l) assegnazione numero di matricola ascensore installato, ai sensi del D.P.R. 30 aprile 1999, n.162;
  - m) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;
  - n) copia della comunicazione di fine lavori all'Ente competente per l'attivazione dello scarico nella fognatura comunale, nel sottosuolo od in altri recapiti;
  - o) dichiarazione di conformità normativa antinfortunistica per vetri installati fino a 90 cm dal piano di calpestio;
  - p) dichiarazione di conformità porte antincendio REI 60/90 installate;
  - q) autorizzazione dell' Ente preposto, all'emissione di inquinanti in atmosfera, ai sensi della parte V del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., quando richiesta;
  - r) certificato di omologazione rilasciato dall' ISPESL per centrale termica con potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h (35 KW) se installata antecedentemente al 19/04/2000; oppure Dichiarazione CE di conformità per centrale termica con potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h (35 KW) rilasciata dal costruttore ai sensi del Decreto Legislativo 25 febbraio 2000,

- n. 93 in vigore dal 19 aprile 2000; Dichiarazione dell'installatore di avvenuta presentazione della pratica I.S.P.E.S.L. per gli impianti termici di potenza superiore a 30.000 Kcal/h ;
- s) certificato di collaudo rilasciato dall'ISPESL per gli impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili installati antecedentemente al 25 giugno 1999;
  - t) certificazione del Costruttore e del Direttore dei Lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico di cui al successivo punto 10 dell' art.86;
  - u) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - v) fotocopia della/e ricevuta/e pagamento contributo di costruzione;
  - w) attestato di certificazione /qualificazione energetica edificio come previsto dagli artt. n. 6 - 11 del D.Lgs 19 Agosto 2005 n. 192, modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, per denunce inizio attività/permessi presentati dopo l'8 ottobre 2005;
  - x) documentazione prevista dall'art.186 del D.Lgs 152/2006 (Norme in materia ambientale per la gestione delle terre e rocce di scavo);
  - y) dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o delle norme di buona tecnica, prevista dall'allegato A alla DGR n. 97 del 31/01/2012 in attuazione dell'art.. 79 bis L.R. 61/85;
  - z) certificazione del produttore sulle caratteristiche dei materiali e dei componenti utilizzati, prevista dall'allegato A alla DGR n. 97 del 31/01/2012 in attuazione dell'art.. 79 bis L.R. 61/85;
  - aa) dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto, prevista dall'allegato A alla DGR n. 97 del 31/01/2012 in attuazione dell'art.. 79 bis L.R. 61/85;
  - bb) attestazione versamento diritti di segreteria;
  - cc) attestazione del Direttore dei Lavori inerente la corretta esecuzione delle opere di mitigazione idraulica;
  - dd) richiesta di conferma numerazione civica, o attribuzione di nuova numerazione civica.
4. L'agibilità si intende attestata: trascorsi i 60 giorni dalla data di presentazione se l'atto abilitativo edilizio risultava autocertificato, trascorsi i 30 giorni se per l'atto abilitativo edilizio era stato rilasciato il parere dell'ASL;
  5. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente alle richieste di certificati di agibilità;
  6. Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.
  5. La mancata presentazione della domanda di agibilità entro i termini di legge, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 Euro, come stabilito dall'art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni.

**TITOLO V**  
**L'ATTUAZIONE DEL P.I. ATTRAVERSO**  
**GLI STRUMENTI ATTUATIVI**  
**ADEMPIMENTI URBANISTICI**

**Capo I - Il Consorzio urbanistico**

*Art. 57 - L'attuazione del P.I.*

1. Le previsioni del P.I., relative all'utilizzabilità edificatoria privata dalle aree, si attuano con Permesso di Costruire diretto o attraverso l'individuazione di un piano urbanistico attuativo (*PUA*) previsto dall'articolo 19 della L.R. 11/2004.
2. Sia in sede di P.I., che in sede di strumentazione attuativa dello stesso, il Comune può individuare aree o parti di zone territoriali omogenee, per la cui utilizzabilità edificatoria viene prescritta la preventiva approvazione di un *PUA*.
3. L'attuazione degli interventi, ad opera degli aventi titolo, anche degli strumenti attuativi d'iniziativa pubblica, viene regolata dalla "Convenzione Urbanistica" del Permesso di Costruire, stipulata dal proprietario direttamente col Comune, nel caso che l'area compresa nel *PUA* appartenga ad un unico proprietario, ovvero dal consorzio di strumento dei proprietari, in caso diverso.
4. La Convenzione Urbanistica del Permesso di Costruire di cui al comma precedente assume in ogni caso ruolo di presupposto del Permesso di Costruire. In esso deve essere espressamente contenuto l'impegno a sostenere tutti gli oneri derivanti dalle relative previsioni del *PUA*, nonché alla realizzazione delle prescrizioni (anche come modalità esecutive del singolo Permesso di Costruire), impartite dall'Amministrazione Comunale per assicurare la realizzazione delle previsioni del *PUA*.

*Art. 58 - L'utilizzazione edificatoria del PUA*

1. Il *PUA* determina la volumetria complessivamente ammessa, le modalità tecniche e i tempi della relativa utilizzazione, le infrastrutture pubbliche da realizzarsi al suo interno, l'assetto tipologico obbligatorio degli edifici.
2. Entro il perimetro del singolo *PUA* viene prevista la quota di aree da cedere al Comune come standard complessivo, nonché indicate le opere di urbanizzazione e le infrastrutture pubbliche che devono essere realizzate dal consorzio urbanistico, entro i tempi stabiliti dal disciplinare di cui al precedente articolo.
3. Laddove non sia diversamente indicato, l'ambito del *PUA* si intende quale Comparto Urbanistico costituente Unità Minima di Intervento ai sensi dell'art.21 della L.R. 11/2004.
4. Rispetto al P.I. i *PUA*, possono prevedere modificazioni del proprio perimetro e della superficie territoriale con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione

esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per i servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al P.I.

#### ***Art. 59 - Lo statuto del consorzio urbanistico***

1. La determinazione dei proprietari di attuare direttamente le previsioni del *PUA* viene notificata al Sindaco in una domanda contestualmente al programma attuativo proposto.
2. La determinazione attuativa delle previsioni del *PUA* comporta la regolare costituzione del consorzio urbanistico, tra i proprietari delle aree compresevi.
3. Lo statuto del consorzio urbanistico deve essere redatto ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 11/2004 e stabilire mediante atto sottoscritto, i criteri di riparto degli oneri e dei benefici anche ai sensi dell'articolo 35 della medesima L.R.

## **Capo II - Il Comparto Urbanistico**

#### ***Art. 60 - Il comparto edificatorio***

1. Il Comparto Edificatorio è stabilito da un P.U.A. (tutto o parte) o dal P.I., ricomprendendo in tal caso interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta.
2. Qualora il comparto comprenda aree appartenenti a più proprietari, al suo interno è obbligatoria la costituzione del consorzio urbanistico, nei modi e con i tempi indicati dall'art. 21 della L.R. 11/2004.
3. Il Permesso di Costruire (o D.I.A.) potrà venire richiesta soltanto dal consorzio urbanistico del comparto o dal proprietario se unico e nella relativa istanza deve essere data la prova dell'assolvimento, da parte del proprietario o del consorzio dei proprietari, in proporzione della rispettiva quota, di quanto posto a carico dal *PUA*.
4. L'istanza di Permesso di Costruire (o D.I.A.) su area compresa all'interno di un comparto, non potrà essere rigettata per mancata costituzione del consorzio edilizio, se, agli atti risulta l'invito ai proprietari delle aree comprese nel comparto alla costituzione del consorzio stesso; tutto questo fatto salvo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

#### ***Art. 61 - L'utilizzazione edificatoria del comparto***

1. All'interno delle aree comunque comprese nel comparto, gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente ed i relativi Permessi richiesti con unica istanza e su unico progetto. Il rilascio dei Permessi di Costruire (o D.I.A.) così richiesti potrà avvenire anche per stralci funzionali dell'unico progetto, sulla base di un programma realizzativo allegato alla domanda di Permesso di Costruire (o D.I.A.).
2. La modifica del programma realizzativo proposto ai sensi del comma precedente, dovrà essere approvata con delibera consiliare.

# TITOLO VI

## CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

### E DEGLI SPAZI SCOPERTI

#### *Art. 62 - Opere a carattere precario e temporaneo*

1. Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo (dal giorno - al giorno) e non ricorrenti.
2. La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.
3. Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile removibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.
4. Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire. Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

#### *Art. 63 - Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi fuori dal Centro Storico*

1. Per la fruizione da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate è consentita la copertura di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie ecc. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.  
Tali manufatti della superficie massima di mq. 50, devono essere :
  - realizzati con struttura snella e completamente smontabile ;
  - sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
  - coperti con copertura in tela di colore chiaro ;
  - appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione, salvo ancoraggio di sicurezza, in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo;
  - collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
  - accompagnati, eventualmente, da fioriere, cestini, punti luce ecc..
2. Per la realizzazione di tali manufatti devono essere seguite le procedure stabilite dal Regolamento per l'installazione della pubblicità stradale e degli elementi di arredo urbano a cui si rimanda;
3. Il richiedente l'installazione di un manufatto deve inoltre osservare quanto stabilito dal vigente regolamento di occupazione spazi pubblici, articolo a cui si fa espresso rinvio.
4. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, l'autorizzazione è subordinata all'attestazione da parte del Comando di Polizia Locale della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso.



### **Art. 63 bis - Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi dentro al Centro Storico**

1. La copertura di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie ecc., all'interno del Centro Storico, è soggetta a preventivo progetto generale di arredo del Centro Storico.

### **Art. 64 - Impianti tecnologici di pubblica utilità**

1. Gli impianti tecnologici di pubblica utilità, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.I.
3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

### **Art. 65 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

### **Art. 66 - Parcheggi privati, spazi per servizi pubblici e costruzioni accessorie**

1. Per ogni unità abitativa o stanza d'albergo da realizzare attraverso interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento con aumento delle unità abitative e nella ristrutturazione, si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.
2. In particolare, viene fatto obbligo ricavare spazi a parcheggio pertinenziale ad uso privato, nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume urbanistico. Per quanto riguarda la residenza deve essere almeno previsto per ogni alloggio:
  - un posto auto coperto (garage), quale unità immobiliare autonoma ed indipendente, avente comunque una superficie minima non inferiore a mq. 15,00 e larghezza di ml. 2,50;
  - un posto auto scoperto (piazzola di sosta), da realizzare all'interno del lotto, quale quota parte di superficie rimanente, avente una superficie minima effettiva, esclusa area di manovra, non inferiore a mq. 15,00, semprechè non venga previsto il secondo posto auto coperto;



In applicazione dell'ultimo comma dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47, tali spazi costituiranno pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Il collegamento pertinenziale tra l'unità abitativa e i posti auto, deve essere predeterminato graficamente nel progetto.

3. Le quantità indicate all'art. 2 della L. 122/89 devono essere assicurate anche per le eventuali destinazioni residenziali presenti negli edifici con destinazione commerciale, direzionale, artigianale e produttiva;
4. Fatte salve le maggiori superfici previste nelle Norme Tecniche Operative e nelle leggi specifiche, negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento nonché ristrutturazione, la quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali, non può essere inferiore:
  - nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso;
  - nelle zone di completamento, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso;Almeno la metà della superficie di cui sopra deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione delle aree private esterne ma contigue all'attività.
5. Fatte salve le maggiori superfici previste nelle Norme Tecniche Operative, negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento nonché ristrutturazione, la quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici (parcheggi e spazi di manovra) per gli insediamenti di carattere industriale e artigianale, non può essere inferiore:
  - nelle zone di completamento e di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
6. Quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Dirigente, per i soli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, può autorizzare la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale;
7. La pavimentazione delle superfici di sosta dei parcheggi ricavati nelle aree scoperte deve avvenire con soluzioni e tipologie tecniche atte a garantire una valida permeabilità alle precipitazioni meteoriche (es. rasen);
8. Per le nuove costruzioni nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali garages, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale;
9. Nei lotti parzialmente edificati, dove non è possibile la costruzione dei locali accessori in aderenza al fabbricato principale, è consentita la costruzione degli stessi anche staccati purchè costruiti in armonia con gli edifici esistenti.

#### ***Art. 67 - Spazi scoperti***

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:
  - a) la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; la piantumazione dovrà essere fatta utilizzando di norma le specie arboree locali.
  - b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;

- c) la sistemazione con materiale non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia;
  - d) la realizzazione dei percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in cotto in relazione all'ambiente e alle strutture edilizie.
3. Le alberature costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale: particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento.
  4. Il materiale vivaistico da mettere a dimora dovrà essere perfetto, esente da malattia, da fitofagi e da ferite di qualsiasi natura. L'apparato radicale dovrà essere integro e così pure il pane di terra.
  5. La circonferenza minima per l'impianto, misurata a un metro da terra, non dovrà essere inferiore: per le classi di prima grandezza a cm. 20 - 22, per quelle di seconda grandezza a cm. 18 -20 e per quelle di terza grandezza a cm. 15 - 18.
  6. Nella realizzazione dei giardini ad uso privato si dovrà avere cura di assegnare agli alberi di alto fusto uno spazio adeguato, in ragione del loro sviluppo futuro, così da favorirne la crescita equilibrata e con i tratti tipici della specie.
  7. La distanza dai muri degli edifici non potrà essere inferiore a m. 4,00.
  8. Il rapporto tra latifoglie e sempreverdi dovrà essere a favore delle prime per i 4/5 del totale.
  9. E' sconsigliato l'uso di specie non idonee all'ambiente pedoclimatico, quali quelle appartenenti ai generi Araucaria, Pinus, Picea, Larix, Cupressus, Betulla, Chamaerops.
  10. Per le siepi di recinzione degli spazi privati è consigliato l'uso delle specie di cui alla allegata tabella "C".
  11. Per il verde di pertinenza di edifici pubblici è consigliato, nella scelta delle essenze, attenersi alla tabella "B" con le relative indicazioni sugli ingombri e a quella "C" per le siepi.
  12. La conformazione del fusto e della chioma dovranno corrispondere alla forma tipica di quella determinata specie e varietà
  13. Gli alberi devono essere lasciati crescere in forma libera, secondo la naturale tendenza della specie, sono consentite le potature di formazione, di riequilibrio della chioma e di risanamento degli alberi. E' vietata la pratica della capitozzatura, sempreché non intervengano cause tali, quali ad esempio il pericolo per le persone o le cose, che la rendono assolutamente indispensabili.
  14. Gli abbattimenti delle essenze arboree delle classi di prima o seconda grandezza, e della classe di terza grandezza con circonferenza misurata ad un metro da terra superiore a cm.60 (escluse quelle site in zona classificata come agricola dal vigente P.I. e quelle come gli arboreti specializzati con fine produttivo) devono essere comunicati all'Amministrazione Comunale utilizzando l'apposito modello da presentarsi almeno 30 giorni prima delle operazioni di abbattimento. La Comunicazione dovrà essere corredata da appropriata documentazione fotografica o da quant'altro necessario a definire l'ubicazione e lo stato di necessità evidenziato, nonché dovrà indicare: tempi e modalità di abbattimento; tempi, specie da utilizzare, modalità ed interventi agronomici da effettuare in caso di reimpianto; calcolo e modalità di pagamento dell'eventuale indennizzo di cui al punto 17. Per il nulla osta vale il silenzio/assenso dell'Amministrazione Comunale, la quale può comunque dare eventuali prescrizioni ovvero inibire gli abbattimenti entro i termini. Le comunicazioni incomplete non potranno essere ritenute valide.
  15. L'abbattimento di uno o più esemplari arborei delle classi di prima o seconda grandezza, e della classe di terza grandezza con circonferenza misurata ad un metro da terra superiore a cm.60 (escluse quelle site in zona classificata come agricola dal vigente P.I. e quelle come gli arboreti

specializzati con fine produttivo) potrà essere effettuato secondo le modalità di cui al precedente punto, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) in presenza di uno o più esemplari arborei non più vegeti;
- b) in presenza di uno o più esemplari arborei, che per ragioni inerenti al proprio stato vegetativo, fitosanitario e statico, potrebbero costituire un potenziale, ma non imminente, pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose;
- c) quando l'abbattimento selettivo è in funzione del riassetto di aree verdi;
- d) quando l'abbattimento selettivo è in funzione di una riduzione della eccessiva densità arborea che compromette il regolare sviluppo vegetativo tipico della specie di appartenenza dei singoli esemplari al fine di migliorare la vita vegetativa delle piante che si intendono conservare;
- e) in presenza di uno o più esemplari arborei ubicati a ridosso di edifici, di linee aeree elettriche o di telecomunicazione, sui quali è necessario intervenire con drastici interventi di potatura che, oltre ad alterare in modo irreversibile la naturale struttura della chioma, rappresentano una facile via d'accesso per patogeni del legno responsabili di una rapida compromissione del vigore della pianta e della sua stabilità meccanica;
- f) quando l'alberatura è causa principale di lesioni o danni a strutture murarie in elevazione o di fondazione, tali da compromettere la stabilità di fabbricati, muri divisorii, ecc., nonché la funzionalità dei manufatti;
- g) quando l'alberatura impedisce opere indispensabili per adeguamenti normativi e interventi di manutenzione ordinaria, solo nei casi in cui non siano possibili altri interventi sulle alberature (esempio interventi cesori) o soluzioni tecniche alternative.

16. Nel caso di grave e imminente pericolo per l'incolumità delle persone, accertato dall'Autorità competente, potranno essere effettuati i necessari lavori di messa in sicurezza dell'area interessata, anche mediante l'abbattimento degli alberi pericolanti, dando preventiva comunicazione all'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori e successivamente (entro cinque giorni) presentando una dettagliata relazione comprovante le esigenze che hanno determinato i lavori di somma urgenza.
17. Per salvaguardare l'entità del patrimonio arboreo, chi ha abbattuto un albero deve provvedere alla sua sostituzione, entro un anno, con un'altra pianta che sia almeno della stessa classe di grandezza, oppure può assolvere ugualmente al suo obbligo pagando l'equivalente del prezzo medio di un albero di prima grandezza tra quelli inclusi nelle allegate tabelle "A" e "B".
18. Gli abbattimenti non potranno essere eseguiti nel periodo compreso tra marzo e luglio in cui avviene la riproduzione dell'avifauna.
19. Nei casi di violazione delle norme del presente articolo (abbattimento di alberi senza preventiva comunicazione), sarà applicata dal Dirigente dell'ufficio comunale competente una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del valore ornamentale delle piante abbattute, e comunque con importo minimo e massimo stabiliti dall'articolo 127.
20. Nella realizzazione di strade dovrà essere prevista la messa a dimora di specie arboree autoctone in funzione delle dimensioni della carreggiata, secondo le modalità previste dalla allegata tabella "A". In prossimità delle piante si dovrà realizzare un'area di rispetto delle dimensioni minime di mq. 4,00 per piante di prima grandezza, di mq. 2,50 per piante di seconda grandezza e di mq. 1,50. L'area di rispetto potrà essere in parte pavimentata ma comunque solo con materiali che assicurino la penetrazione dell'acqua e permettano gli scambi gassosi con il terreno e non danneggino il piede degli alberi. Le piante dovranno essere protette da eventuali urti e danneggiamenti prodotti dai veicoli mediante opportune barriere o cordoli in cemento.
21. Per le aree private ad uso pubblico la manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere a carico dei relativi proprietari.

22. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
23. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
24. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

TABELLA A

ESSENZE	SVILUPPO			SESTO DI IMPIANTO	ALBERATURE STRADALI		TAZZE O BUCHE	PARCHEGGI
	1° GRANDEZZA h > 20 m	2° GRANDEZZA h 10-20 m	3° GRANDEZZA h < 10 m		CARREGGIATA > 8 m	CARREGGIATA < 8 m		
Acer platanoides	o			10-12	*			*
Acer platanoides "globosum"			o	4-5		*	*	*
Acer pseudoplatanus	o			10-12	*			*
Carpinus betulus "fastigata"		o		4-5		*	*	
Celtis australis	o			10-12				*
Corylus colurna		p		6-8		*		
Fraxinus excelsior	l			10-12	*			*
Fraxinus ornus			p	6-8		*	*	*
Ginkgo biloba (maschili)		p		8-10	*			
Ginkgo biloba "fastigata" maschili	p			6-8	*			
Gleditschia triacanthos	l			10-12	*			*
Prunus pissardii			o	5-6		*	*	*
Quercus robur	l			10-12	*			
Quercus robur "fastigata"		p		5-6		*		
Robinia pseudoacacia "inermis"			l	5-6		*		*
Robinia pseudoacacia "mophylla"		l		6-8		*		
Robinia pseudoacacia "umbraculifera"			p	4-5		*	*	*
Sophora japonica	p			10-12	*			*
Tilia cordata	o			10-12	*			
Tilia platyphyllos	o			10-12	*			

Legenda: Grado di luminosità della chioma

o = ombra;  
 p = penombra;  
 l = luce;  
 \* = ammesso

## TABELLA B

PIANTE DI PRIMA GRANDEZZA:  
 INGOMBRO mq. 70

ESSENZE	TIPO
Acer platanoides	c
Acer platanoides "Crimson king"	c
Acer pseudoplatanus	c
Acer saccharinum	c
Aesculus carnea	c
Aesculus hyppocastanum	c
Cedrus atlantica	s
Cedrus deodora	s
Cedrus libani	s
Celtis australis	c
Fagus silvatica	c
Fraxinus excelsior	c
Gingko biloba	c
Glenditschia triacantos	c
Liquidambar styraciflua	c
Liriodendron tulipifera	c
Magnolia grandiflora	s
Metasequia gliptostroboides	c
Populus alba	c
Quercus ilex	s
Quercus robur	c
Quercus rubra	c

Sophora japonica	c
Tilia cordata	c
Tilia platyphyllos	c
Zelkova crenata	c

c = caducifolia ; s = sempreverde

PIANTE DI SECONDA GRANDEZZA:  
 INGOMBRO mq. 45

ESSENZE	TIPO
Acer campestre	c
Acer	c
Acer negundo "auratum"	c
Acer negundo "variegatum"	c
Alnus glutinosa	c
Calocedrus decurrens	s
Carpinus betulus	c
Corylus colurna	c
Fraxinus ornus	c
Magnolia obovata	c
Ostrya carpinifolia	c
Robinia pseudoacacia	c
Salix sp.	c
Taxus baccata	s

PIANTE DI TERZA GRANDEZZA:  
 INGOMBRO mq. 18-20

ESSENZE	TIPO
Acer platanoides "globosum"	c

Carpinus betulus "fastigata"	c
Ginkgo biloba "fastigata" (maschile)	c
Magnolia soulangeana	c
Magnolia stellata	c
Malus floribunda	c
Prunus pissardii	c

Prunus sp. (varietà da fiore)	c
Quercus robur "fastigata"	c
Robinia pseudoacacia "inermis"	c
Robinia pseud. "umbraculifera"	c

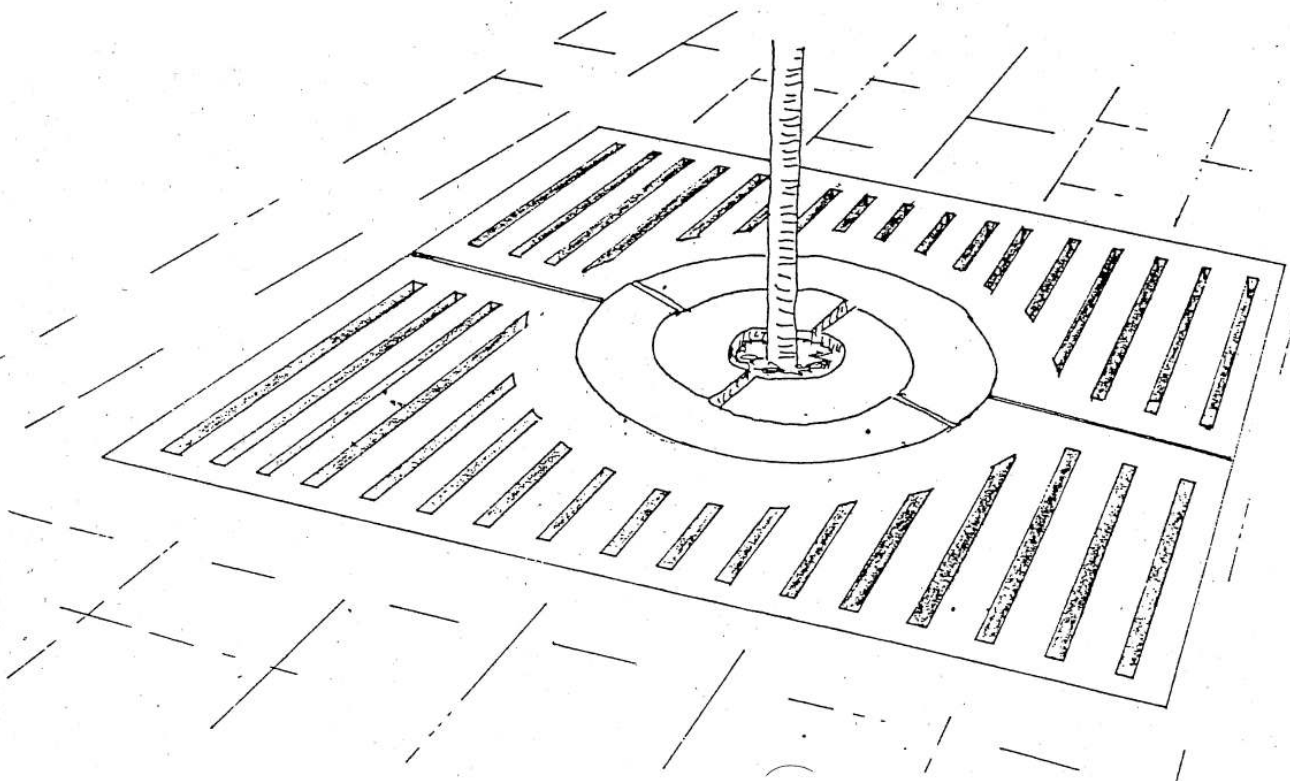
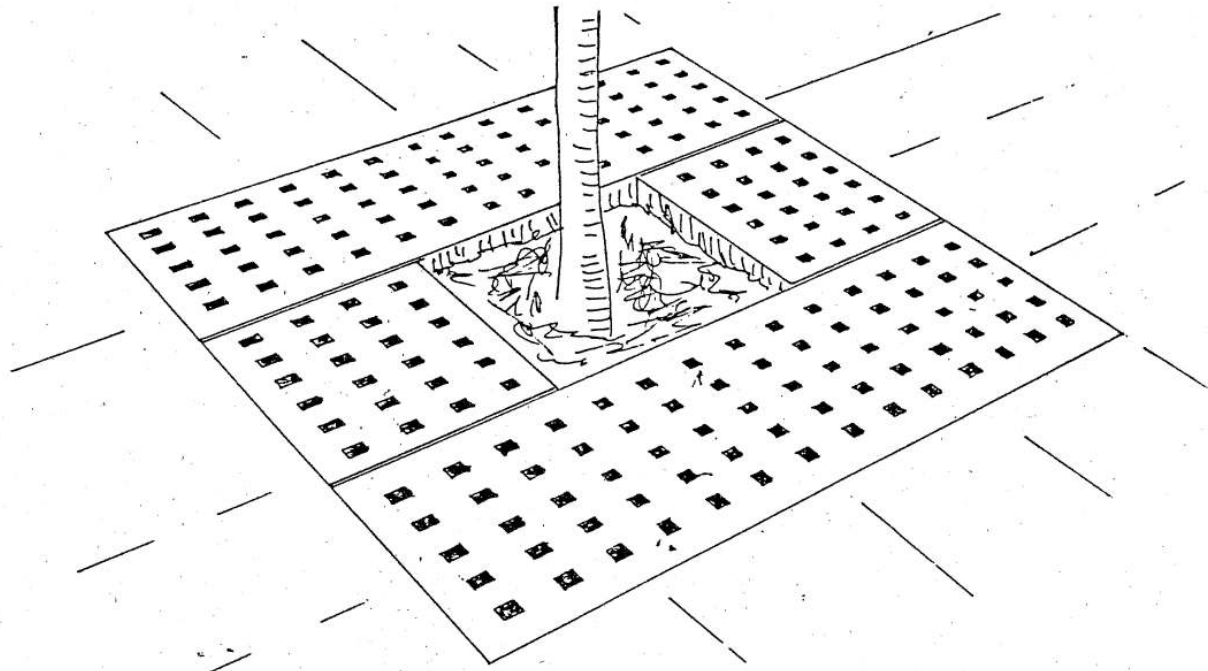
TABELLA C

ESSENZE	TIPO	ALTEZZA DELLA SIEPE (in cm)	DENSITÀ DI IMPIANTO (in cm)
Acer campestre	c	300-500	100-150
Berberis sp.	c	100-120	40-45
Buxus sempervirens	s	90-100	40-45
Euonymus japonicus sp.	s	100-120	40-45
Carpinus betulus	c	150-200	45-55
Carpinus betulus "piramidalis"	c	150-250	100-120
Cotoneaster lactus	s	100-120	50-60
Crateagus oxycantha	c	120-160	30-35
Ilex aquifolium	s	100-140	50-60
Laurus nobilis	s	200-300	40-50
Ligustrum ovalifolium	s	120-150	40-50
Populus nigra	c	Oltre 10 m	450-550
Pyracantha sp.	c	120-150	50-60
Prunus laurocerasus	s	150-200	40-60
Prunus cerasifera	c	120-160	40-50
Pittosporium tobira	s	200-400	60-70
Philadelphus sp.	s	100-130	60-70
Taxus baccata	s	150-200	50-60
Rosmarinus officinalis	s	90-120	40-50

c = caducifolia ; s = sempreverde

# GRIGLIE TIPO

Esempio di sistemazione al piede degli alberi



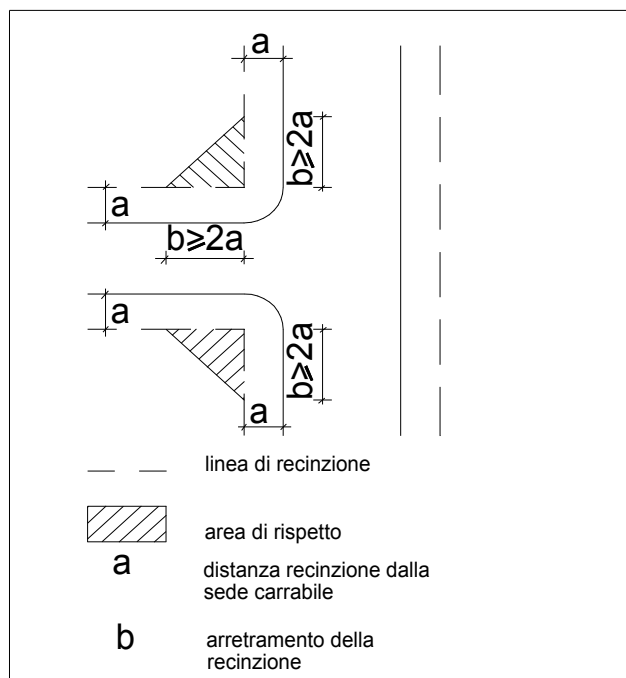


## **Art. 68 - Recinzioni**

1. Le recinzioni degli spazi scoperti devono essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:
  - a) essenze arbustive potate a siepe anche a carattere stagionale;
  - b) rete metallica plasticata, ringhiere o grigliato metallico preferibilmente color grigio graffite, anche accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
  - c) staccionate in legno naturale o verniciato nelle gradazioni del bianco, nelle gradazioni scure del verde oliva ovvero del bruno;
  - d) in muratura in cotto lavorato a faccia-vista ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone;
  - e) calcestruzzo in opera, per zoccolature non superiori a cm. 50 misurata dalla *QZ*. Per altezze superiori l'uso del calcestruzzo è ammesso solo se lavorato a faccia-vista e successivamente tinteggiato con colori tenui;
2. Nel Centro Storico l'altezza delle recinzioni non potrà superare i ml. 2,20 mentre la zoccolatura non potrà superare i ml. 1,50 e non essere inferiore a ml 1,00 misurata dalla *QZ*, l'altezza dei pilastri dei cancelli non potrà superare i ml. 3,20 misurata dalla *QZ*;
3. Nelle zone residenziali le recinzioni realizzate in muro o in calcestruzzo pieno non possono superare l'altezza di ml. 1,00 misurata dalla *QZ* con possibilità di ringhiera o grigliato metallico sulla parte sovrastante e comunque per un'altezza massima non superiore a ml. 1,70 misurata dalla *QZ*;
4. Entro i limiti massimi delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati (zone "D"), anche in adiacenza a zone residenziali o agricole, le recinzioni possono essere di altezza massima di ml. 3,00 misurata dalla *QZ*; sul fronte stradale devono rispettare il punto 3.
5. Nel territorio agricolo, le recinzioni devono essere realizzate prioritariamente in siepe verde eventualmente affiancata da rete metallica con zoccolo pieno di altezza massima di cm. 15 e comunque per un'altezza massima non superiore a ml. 1,70 misurata dalla *QZ*, in area soggetta a vincolo paesaggistico lo zoccolo non dovrà superare il livello del terreno; sul fronte strada sono ammissibili recinzioni con muratura piena di altezza massima di cm. 50 misurata dalla *QZ* e rete metallica o grigliato fino ad una altezza massima di cm. 1,70 misurata dalla *QZ*; è consentita la realizzazione di cancelli in ferro o in legno e pilastri in muratura in cotto a faccia-vista, in calcestruzzo a faccia-vista o intonacati; l'altezza dei pilastri non deve superare i ml.3,00 misurata dalla *QZ*;
6. Fermo restando l'obbligo del rispetto della disciplina relativa alle distanze minime dalle strade stabilite dal Codice della Strada, le recinzioni di nuova costruzione o in ristrutturazione, al fine di mantenere l'unità compositiva, dovranno allinearsi con quelle limitrofe;
7. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti;
8. La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, fuori dai centri abitati e nelle zone verdi agricole non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,00.
9. Fuori dai centri abitati e nel territorio agricolo, le recinzioni con altezza inferiore a ml. 1,00 misurata dalla *QZ* costituite da essenze arbustive potate a siepe, reti metalliche, staccionate in legno, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dalla *QZ*, devono rispettare una distanza minima di ml. 1,00 dal confine stradale, qualora siano previste recinzioni con altezze superiori a ml. 1,00 dalla *QZ* o con cordoli emergenti oltre i cm. 30 dalla *QZ*, la distanza minima da rispettare

dal confine stradale non deve essere inferiore a ml. 3,00. Detta distanza minima deve inoltre essere applicata per tutte le recinzioni con tipologia diversa da quella descritta nel presente comma.

10. Qualora nelle tavole di P.I. siano indicati nuovi tracciati o allargamenti delle sedi stradali esistenti, le distanze indicate al comma precedente, devono essere riferite alla nuova previsione viaria. Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio sono ammesse recinzioni a protezione della proprietà solo se del tipo provvisorio ovvero realizzate con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno, rete metallica con pali in legno infissi direttamente nel terreno.
11. Nell'intero territorio comunale fuori e dentro i centri abitati, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia uguale al doppio della distanza minima della recinzione della sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00.

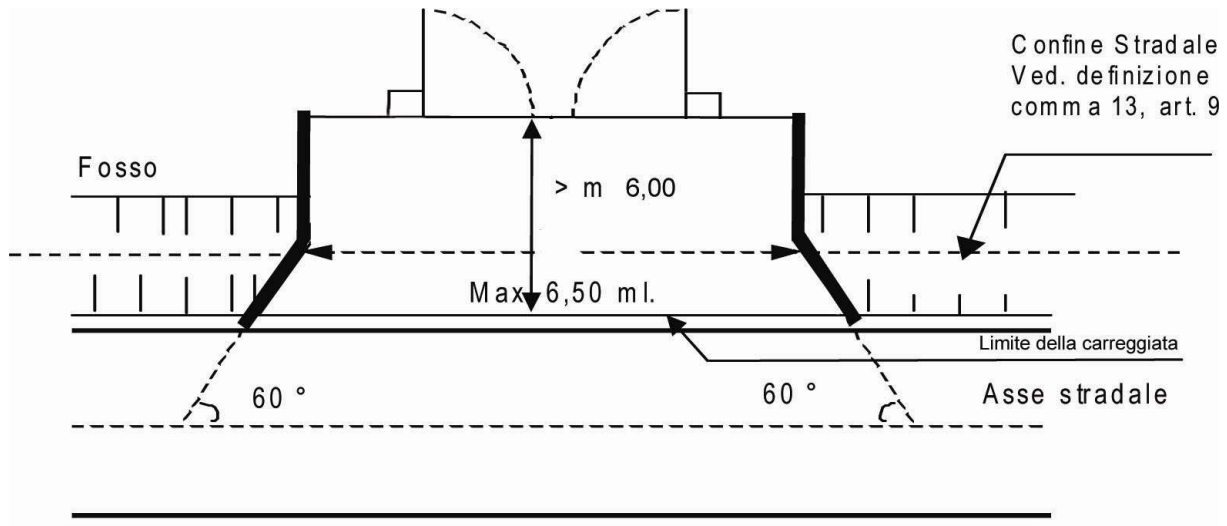


12. All'esterno della recinzione dovrà essere ricavato, lungo il marciapiede o la strada al di fuori dell'area destinata al pubblico transito, uno spazio idoneo per il conferimento separato dei rifiuti urbani domestici al servizio comunale, come meglio precisato all'art.83.
13. Il Dirigente, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché imporre allineamenti verticali ed orizzontali con le adiacenze. Il Dirigente, su giustificato motivo, può rilasciare permesso di costruire in deroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
14. Fermo restando il rispetto del confine stradale, nelle zone territoriali omogenee tipo "A", "B", "C" e "D" sprovviste di marciapiedi o piste ciclabili, la ristrutturazione integrale e la nuova costruzione di recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, dovrà essere indicativamente arretrata dal ciglio stradale di ml. 2,00, salvo diversa indicazione del Dirigente, necessaria per la realizzazione di opere pubbliche (marciapiedi, piste ciclabili)".

## **Art. 69 - Accessi e passi carrabili**

1. La realizzazione di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti, può essere autorizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - la larghezza, misurata sul confine stradale, non deve essere superiore a ml.6,50 salve particolari esigenze;
  - la distanza dalle intersezioni stradali misurata, fra lo stipite più vicino al passo carrabile, ed il limite della carreggiata che in mancanza di particolari manufatti è costituito dalla recinzione stessa, non deve essere inferiore a ml. 12,00; è ammessa la deroga per i lotti di completamento previsti dal P.I.;
  - l'eventuale cancello a protezione della proprietà, deve aprirsi verso l'interno della proprietà e deve essere arretrato almeno di ml. 6,00 dal limite della carreggiata con l'invito raccordato a 60 gradi rispetto all'asse stradale. Nei casi di seguito specificati, l'arretramento può essere sostituito, in deroga, da sistemi di apertura e chiusura automatica con comando a distanza:
    - a) ove vi siano comprovate limitazioni del godimento della proprietà privata;
    - b) ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica e costruttiva all'arretramento;
    - c) nel caso in cui le immissioni laterali, avvengano da strade con traffico limitato (strade di lottizzazioni, strade di quartiere, strade senza uscita, ecc.) con esclusione delle strade Statali, Provinciali, Regionali e delle strade comunali di collegamento, poste all'interno e all'esterno del centro abitato, per le quali sussiste sempre l'obbligo di arretramento fatti comunque salvi i casi di cui alle precedenti lett. a) e b);
  - devono essere adottate tutte le cautele necessarie ad evitare lo stillicidio delle acque piovane sulla strada pubblica, mediante la posa in opera di una canaletta con griglia per raccolta acque piovane provenienti dall'area privata;
  - eventuali tombinature di fossi stradali, devono essere realizzate, o se esistenti adeguate nel caso di richiesta di interventi edilizi per l'edificio pertinente, seguendo i seguenti accorgimenti tecnici:
    - a) le dimensioni delle tubature devono essere tali da non pregiudicare il regolare deflusso delle acque, nel rispetto delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica;
    - b) le tubazioni devono essere in cls con giunto a bicchiere calcolate per sopportare carichi stradali di prima categoria e devono essere poste in opera su sottofondo bonificato con ghiaione di idoneo spessore preceduto dallo scavo del fondo del fosso per l'asporto dello strato melmoso, e con lo spurgo del fosso a monte ed a valle dell'intervento;
    - c) i pozzetti di ispezione e di raccordo con le eventuali tubazioni esistenti devono essere di tipo pesante e le solette di copertura calcolate per sopportare carichi stradali di prima categoria, i chiusini di ispezione devono essere posizionati in area accessibile, e priva di recinzione, dall'area pubblica, i pozzetti con caditoia devono essere innestati direttamente nei pozzetti di ispezione;
    - d) alle estremità delle tombinature, devono essere realizzate mura di contenimento non emergenti oltre i 30 cm. dal piano carrabile, al fine di evitare sgrottamenti dovuti alla spinta del terreno;
    - e) la sistemazione superficiale del terreno deve avvenire con modalità tali da non comportare l'accidentale discesa di terra o ghiaia sulla sede stradale;
  - nelle strade Statali, Regionali, Provinciali, e Comunali dovranno essere preventivamente richiesti la relativa autorizzazione o nulla-osta, all'ente di competenza;
  - in corrispondenza al passo carrabile deve essere installato, in posizione ben visibile dalla pubblica via, il previsto segnale di "*passo carrabile*" (fig. II 78, art. 120 del Reg.to di Esecuzione del Codice della Strada);
2. I passi carrabili, già esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere conservati ed autorizzati ai sensi del D.Lgs. 285/1992, nello stato di fatto in cui si trovano; tuttavia, qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi a suo insindacabile giudizio, che da essi, possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, potrà subordinarne l'autorizzazione alla realizzazione di particolari opere quali: sistemi di apertura e chiusura automatica, arretramenti ecc..

3. Fatte salve le tipologie a schiera e plurifamiliari, ogni lotto può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere autorizzato quando sia giustificato da comprovate esigenze di viabilità interna ed esterna o per la presenza di attività.
4. L'Amministrazione Comunale, per uniformare la propria attività, può definire in un separato regolamento i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie competenze.



### ***Art. 70 - Rampe***

1. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici, con esclusione delle carreggiate stradali, non devono avere pendenza superiore al 20%.
2. L'accesso, in uscita, al piano stradale o al marciapiede pedonale deve essere piano per un tratto di almeno ml.5,00.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe singole deve essere:
  - 3,00 m nei casi di rampa rettilinea;
  - 3,50 m nei casi di rampa curvilinea;
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, riferito al lato esterno della rampa, non deve essere inferiore a 7,00 m.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate con materiale antisdrucchiolevole, devono essere dotate di apposite scanalature per il deflusso delle acque e di sistemi di riscaldamento antighiaccio.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Le rampe esistenti possono essere mantenute nella situazione di fatto in cui si trovano.

### ***Art. 71 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico***

1. Gli aggetti e gli elementi ornamentali (lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi) che proiettano su spazi aperti al pubblico o di uso pubblico, possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Sono sempre consentiti, purchè non superino i cm.10, ed a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza e al decoro;
  - b) fino a ml. 5,00 di altezza, sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
  - c) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00;
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 5,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
5. Restano fatti salvi i regolamento locali vigenti in materia, nel caso di contrasto con il presente articolo.

### ***Art. 72 - Altezza minima della falda del tetto***

1. Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a ml. 2,20.

### ***Art. 73 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie***

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

### ***Art. 74 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi***

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

### ***Art. 75 - Cartelli stradali insegne pubblicitarie e simili***

1. Ai sensi dell'art.153 del D.Lgs 42/2004 nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'art.134 del D.Lgs 42/2004 è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente individuata dalla regione.
2. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni indicati nel comma 1 è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.23, comma 4, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni, previo parere favorevole della amministrazione competente individuata dalla regione sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggetti a tutela.
3. Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 42/2004 è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nelle aree tutelati come beni culturali ed in prossimità degli stessi, salvo autorizzazione della Soprintendenza quando non ne derivi danno all'aspetto, al decoro e alla pubblica fruizione de detti edifici ed aree.
4. L'Amministrazione Comunale, per uniformare la propria attività, può definire in un separato regolamento i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie competenze.

### ***Art. 76 - Numeri civici***

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità o decorsi i termini per il silenzio-assenso, a seguito di apposita richiesta, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla posa.
2. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
3. Il numero civico entro quindici giorni dall'attribuzione sarà collocato a fianco della porta di ingresso o, nel caso, dell'accesso pedonale, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, e dovrà essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Un tecnico del Comune, ai fini di dare continuità al lavoro svolto in occasione della revisione della



numerazione civica, provvederà ad effettuare una fotografia in loco per individuare i nuovi accessi; detta documentazione fotografica verrà redatta esclusivamente per uso interno e rimarrà conservata nell'archivio informatico del Comune.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatagli.

***Art. 77 - Roulottes e case prefabbricate***

1. La sosta fissa di roulottes all'aperto è vietata in tutti gli ambiti del territorio comunale.
2. L'installazione di case prefabbricate con pareti esterne e finite a intonaco è consentita nei limiti e secondo le modalità con cui è consentita nelle varie zone la nuova edificazione di volumi abitativi. La tipologia edilizia del volume prefabbricato deve integrarsi all'ambiente circostante.

# **TITOLO VII**

## **NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

#### ***Art. 78 - Igiene del suolo e del sottosuolo***

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati di analisi del P.A.T.I.
3. È vietato altresì 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 Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.L.S.S. o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### ***Art. 79 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni***

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### ***Art. 80 - Muri perimetrali***

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati ovvero realizzati in muratura a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte. Non è ammesso l'uso di intonaci impermeabili.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto; nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

#### ***Art. 81 - Misure contro la penetrazione di animali***

1. Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici adottare specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione e la nidificazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### ***Art. 82 - Protezione dall'umidità***

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione e modalità costruttiva che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. Gli spazi di abitazione e gli spazi accessori, posti al piano terra, di cui al successivo art. 93, devono essere sopraelevati di almeno 20 cm rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione e devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato. Per i fabbricati esistenti è ammessa la deroga, in tal caso devono essere adottate idonee misure di impermeabilizzazione.
3. Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di insetti, topi od altri animali.
4. Per i locali agibili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
5. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere drenato e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o alle strutture sovrastanti.
6. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o da un'adeguata intercapedine.
7. Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

#### ***Art. 83 - Immondizie***

1. All'interno dello spazio di pertinenza del fabbricato dovrà essere ricavato uno spazio per il posizionamento dei contenitori utilizzati per il conferimento dei rifiuti;
2. All'esterno della recinzione dovrà essere ricavato, lungo il marciapiede o la strada al di fuori dell'area destinata al pubblico transito, uno spazio idoneo per il conferimento separato dei rifiuti urbani domestici al servizio comunale. Tale spazio dovrà essere visibile dalla sede viaria, di facile accesso per i mezzi e gli operatori addetti alla raccolta, ed in luogo dove non arrechi pericolo ed intralcio alla circolazione. In caso di più unità abitative, gli spazi dovranno essere adeguatamente proporzionati.

3. Gli spazi di cui ai commi precedenti dovranno essere individuati anche in progetto.

#### ***Art. 84 - Isolamento termico***

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.Lgs. 192/2005 come modificato ed integrato dal D.Lgs 311/2006.

#### ***Art. 85 - Impianto di riscaldamento, camini e canne fumarie***

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'aria interna pari a 18° c. (con un minimo esterno di -7°C). Nei locali servizi igienici si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° c.
4. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione. Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui al D.M. 37/2008 ivi compreso il deposito del o dei progetti se le dimensioni o la potenza degli impianti lo richiedono, prima del rilascio del Permesso di Costruire. Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.
5. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali o nelle singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.
6. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/01.
7. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/01. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/01.
8. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
  - il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
  - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
  - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

9. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/01.

**Art. 86 - Requisiti minimi di isolamento acustico**

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione ristrutturazione o ampliamento dovrà rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito D.P.C.M. ai sensi dell'art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26 ottobre 1995 n. 447.
3. Ai fini della verifica dei livelli di rumore ammessi, gli ambienti abitativi sono distinti nelle categorie indicate nella Tabella "A" del citato D.P.C.M. e in particolare:

**CLASSIFICAZIONE AMBIENTI ABITATIVI**

<b>CATEGORIA</b>	<b>DEFINIZIONE</b>
<b>A</b>	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
<b>B</b>	Edifici adibiti a uffici o assimilabili
<b>C</b>	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni o attività assimilabili
<b>D</b>	Edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
<b>E</b>	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli o assimilabili
<b>F</b>	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
<b>G</b>	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

4. Ai sensi dell'art.2 del D.P.C.M. 05.12.1997, le componenti degli edifici sono costituite dalle partizioni orizzontali e verticali;
5. Ai fini della verifica della congruità dei materiali e delle sorgenti sonore interne le grandezze cui fare riferimento e gli indici di valutazione che caratterizzano i requisiti acustici passivi degli edifici sono definiti nell'allegato "A" del D.P.C.M. 05.12.1997.
6. La rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici non deve superare i seguenti limiti:
  - **35dB(A) L<sub>Amax</sub>** con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo intendendosi come tali gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria;
  - **25dB(A) L<sub>Aeq</sub>** per i servizi a funzionamento continuo intendendosi come tali gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento.
7. Le misure di livello sonoro devono essere eseguite nell'ambiente nel quale il livello di rumore è più alto. Tale ambiente deve essere diverso da quello nel quale il rumore si origina.
8. Per i requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici devono essere rispettati i seguenti limiti:

<b>Categorie di cui alla Tab. A</b>	<b>D</b>	<b>A-C</b>	<b>E</b>	<b>B-F-G</b>
<b>Parametri</b>				
<b>Potere fonoisolante apparente tra unita' abitative</b>	55	50	50	50
<b>Isolamento acustico standardizzato di facciata</b>	45	40	48	42
<b>Livello di rumore di calpestio di solai</b>	58	63	58	55
<b>Livello massimo di pressione sonora</b>	35	35	35	35
<b>Livello continuo equivalente di pressione sonora</b>	25	35	25	35

NB: per la definizione tecnica delle grandezze e degli indici vedi l'Allegato "A" del citato decreto.

9. Le misure atte a verificare i requisiti acustici delle sorgenti sonore e dei componenti degli edifici devono essere effettuati in opera secondo le procedure previste dal citato DPCM.
10. Per i parametri individuati nella tabella di cui sopra, gli indici di valutazione devono essere assicurati e certificati dalla direzione dei lavori preliminarmente al rilascio del certificato di agibilità. A tale scopo dovrà essere presentato a norma dell'art.2 comma 6 della citata L. 447/95 una relazione firmata da un tecnico competente.
11. Ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 le domande per il rilascio del permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

#### ***Art. 87 - Requisiti dell'illuminazione esterna***

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 17/2009 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

#### ***Art. 88 - Approvvigionamento idrico***

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'A.U.L.S.S. ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.



## Capo II - Fognature

### *Art. 89 - Acque pluviali ed acque reflue*

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
  - a) acque pluviali
  - b) acque reflue
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
  - a) acque nere;
  - b) acque saponate;
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
6. Sono acque saponate quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

### *Art. 90 - Corpi ricettori finali*

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
  - a) pubblica fognatura
  - b) corpo d'acqua superficiale
  - c) suolo.
2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
3. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
5. Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

### *Art. 91 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali*

#### CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

1. Ciascun edificio dovrà essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento o secondo quanto previsto dal Regolamento di fognatura comunale.

2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale, senza recare allagamenti imprevisti.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 2,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura o realizzato in ghisa.
5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifici un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione e con funzioni di sedimentazione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

#### SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

7. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

#### RECAPITO FINALE

8. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
  - a) convogliamento in pubblica fognatura bianca;
  - b) convogliamento in acque superficiali;
  - c) dispersione nel suolo;

### ***Art. 92 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue***

#### PRESCRIZIONI GENERALI

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento, dal Regolamento comunale di fognatura, e da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.
2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
3. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
  - b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
  - c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
  - d) tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura

idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.

e) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

4. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi, dal Regolamento comunale di fognatura, e/o da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

#### RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA NERA

5. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/99 aggiornato dal D.Lgs. 258/00 devono essere collegate alla pubblica fognatura secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti dell'ente gestore, e secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici. Le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere munite di un pozzetto "*condensa-grassi*" o comunque di un dispositivo di depurazione. Prima di essere condotte al recapito finale, le condutture devono essere dotate di un sifone a chiusura idraulica, munito di due tappi di ispezione e uno sfiato da prolungare sopra il tetto dell'edificio.

#### RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

6. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura i sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale di fognatura, e/o da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

#### RECAPITO NEL SUOLO

7. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dal Regolamento di fognatura comunale. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto "*condensa-grassi*". I liquidi in uscita dalla vasca settica tipo Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

#### RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

8. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal Regolamento di fognatura comunale.

#### RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

9. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione conforme al Regolamento di fognatura comunale ed alla normativa vigente.

10. E' tassativamente vietata la costruzione di pozzi neri mobili e perdenti, nonché di fosse asportabili.

11. Il mantenimento di pozzi neri a tenuta è tollerato solo entro i limiti della zona agricola, previo esame del singolo caso, e previa approvazione specifica da parte dell'Autorità Comunale.

12. Ai proprietari o agli aventi causa, ricadenti entro i limiti di queste zone, è fatto d'obbligo di allacciarsi alla rete di fognatura comunale, non appena questa sarà eseguita, essendo tutti gli oneri inerenti e conseguenti a totale carico loro.

## Capo III - Ambienti interni

### *Art. 93 - Requisiti degli alloggi*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) SPAZI DI ABITAZIONE: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo studio, sale di lettura, taverne e mansarde;  
(LOCALI DI ABITAZIONE)
  - b) SPAZI ACCESSORI: verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, magazzini, sgomberi, angolo cottura, etc.;  
(LOCALI INTEGRATIVI)
  - c) SPAZI DI SERVIZIO: depositi, centrali termiche, garage, cantine etc..  
(LOCALI DI SERVIZIO)
4. Le definizioni di cui al precedente comma, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

### *Art. 94 - Altezze minime*

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 93, 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori, di cui al precedente art. 93, 3° comma, lett. b), l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 93, 3° comma, lett. c);
  - b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,80 per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi ;
  - c) per i locali con soffitti a volta l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività commerciali, artigianali superiori a 250 mq, culturali, ricreative nonché nei pubblici esercizi in genere (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.), devono avere un'altezza media interna non inferiore a ml. 3,00, per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,40, per i locali utili commerciali situati ai piani superiori è ammessa un'altezza media interna non inferiore a ml. 2,70.
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M. Sanità 9.06.99 e richiamati al successivo art.101;

### ***Art. 95 - Superfici minime***

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,00 e cubatura non inferiore a mc. 24,00;
  - b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
  - c) nei nuovi fabbricati e nelle ristrutturazioni che comportano aumento delle unità immobiliari, la superficie interna minima degli alloggi, al netto di muri e garage, deve essere non inferiore a mq. 50.
  - d) Nel caso di nuovi edifici plurifamiliari con più di tre alloggi, la quota massima degli alloggi con superficie minima non potrà superare il 25%; la superficie interna minima, al netto di muri e garage, per i rimanenti alloggi non potrà essere inferiore a mq. 75.

### ***Art. 96 - Dotazione degli alloggi***

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) stanza di soggiorno di mq. 14,00;
  - b) posti di cottura di almeno mq. 4,00 comunicanti con il soggiorno o cucina di almeno mq. 8,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
  - c) camere da letto di almeno mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone, qualora l'unità immobiliare sia destinata ad una sola persona dovrà comunque essere garantita una superficie minima di mq. 14,00;
  - d) un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 illuminato ed aerato direttamente dall'esterno e non comunicante direttamente con altri spazi di abitazione (cucina, camere, soggiorni ecc.) contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; in deroga a quanto precede, si applica quanto stabilito all'art. 97 comma 4 lettera a-bis);
  - e) un ripostiglio-magazzino, della dimensione minima di mq. 4,00 eventualmente riunito in un unico vano con il posto macchina, in tal caso, non è necessaria la separazione fisica tra il garage e il ripostiglio ma l'individuazione dovrà essere opportunamente evidenziata negli elaborati grafici di progetto, e l'altezza minima consentita sarà quella riferita al garage;
  - f) i garage e parcheggi nella misura stabilita dall'art.66;
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, non inferiore a mq. 50,00 se per una o due persone; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno, un angolo cottura di almeno mq. 4,00, ed il ripostiglio di almeno mq.4,00.
3. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti (altezze, superfici, ecc.).
4. A giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.L.S.S. possono essere consentite modifiche e cambi di destinazione d'uso all'interno di unità immobiliari legittimi esistenti, anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle norme del presente Capo. In ogni caso non si potrà derogare dalle seguenti misure:

ALTEZZA:	spazi di abitazione (lett. "a" 3 <sup>^</sup> c. Art.93)	:ml. 2,50
	spazi accessori (lett. "b" 3 <sup>^</sup> c. Art.93)	:ml. 2,20
	spazi di servizio (lett. "c" 3 <sup>^</sup> c. Art.93)	:ml. 2,00
ILLUMINAZIONE:	spazi di abitazione	:1/10 del pavimento
	spazi accessori	:1/12 del pavimento
SUPERFICIE:	spazi di abitazione	:tolleranza del 15% della corrispondente superficie minima

5. Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.L.S.S. in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.
6. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lett. a) e b) - 3° comma- art. 93 e le stanze da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà inoltre essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.
7. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
8. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
9. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.
10. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

### ***Art. 97 - Servizi igienici***

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di altezza non inferiore a ml. 2,40 e di superficie minima di mq. 4,00 contenente:
  - un bidet;
  - un vaso;
  - un lavabo;
  - una doccia o vasca da bagno;
  - eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,00 con profondità minima di ml. 1,00.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;



- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
  4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
    - a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; in tali casi può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
    - a-bis) nelle abitazioni civili ubicate all'interno del Centro Storico o in edifici di particolare pregio storico architettonico anche come unica soluzione limitatamente ai casi di interventi di cui alle lettere b), c) e d) del D.P.R. 380/2001;
    - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
    - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
    - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
    - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

#### ***Art. 98 - Autorimesse***

1. La progettazione e la realizzazione delle autorimesse dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 01.02.1986. In particolare se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:
  - le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60;
  - le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;
  - la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;
  - l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,20 metri;
  - l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con materiali non combustibili e con strutture almeno del tipo REI 30;
  - ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.
  - le strutture verticali e orizzontali devono essere realizzate con materiali non combustibili;
2. Per autorimesse con capacità di ricovero superiore, si ricorda la competenza del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco.

#### ***Art. 99 - Corridoi, disimpegni, scale, ascensori, ringhiere e parapetti***

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima non deve essere inferiore a ml. 1,00.
2. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto

con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi e per gli interventi di ristrutturazione, dove tecnicamente non possibile.

3. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
4. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
6. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.
7. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90 e non devono comprendere più di 15 pedate di seguito senza un pianerottolo.
8. Il vano scala non può avere altezza inferiore a mt. 2,10 misurata tra pedata e solaio.
9. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia frontale del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.
10. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o che non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima di ml. 0,80. La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di ml. 1,20;
11. I gradini delle scale devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata: la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm. tenendo conto delle seguenti misure:
  - a) alzata minima cm. 15, massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
  - b) pedata minima cm. 30 per rampe di scale che costituiscono parte comune;
  - c) pedata minima cm. 25 per rampe di scale a servizio del singolo alloggio;
12. Negli edifici di nuova costruzione o in ampliamento nonché nelle ristrutturazioni integrali, non è consentito l'uso del "piè d'oca" ;
13. Negli edifici esistenti, per comprovate necessità è ammesso l'uso del "piè d'oca" a condizione che per ogni gradino venga garantita una pedata minima di cm. 25 (escluse eventuali sovrapposizioni,) a ml. 0,80 dal muro esterno rispetto al centro di rotazione del piè d'oca; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente; la pedata inferiore a cm. 10 deve essere resa inaccessibile mediante l'installazione di opportune barriere;
14. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Le ringhiere e i parapetti non devono subire nessuna deformazione irreversibile sotto l'azione di una spinta orizzontale sul corrimano;
15. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini;

l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali agibili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

16. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1,30 di lunghezza e ml. 0,95 di larghezza.
17. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,80; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1,50 per 1,50.
18. Per gli edifici esistenti, ove comprovate situazioni strutturali non consentano il raggiungimento delle dimensioni minime per gli ascensori, prescritte dalle norme vigenti e dal presente Regolamento, possono ammettersi anche dimensioni inferiori.

#### ***Art. 100 - Piani interrati e seminterrati***

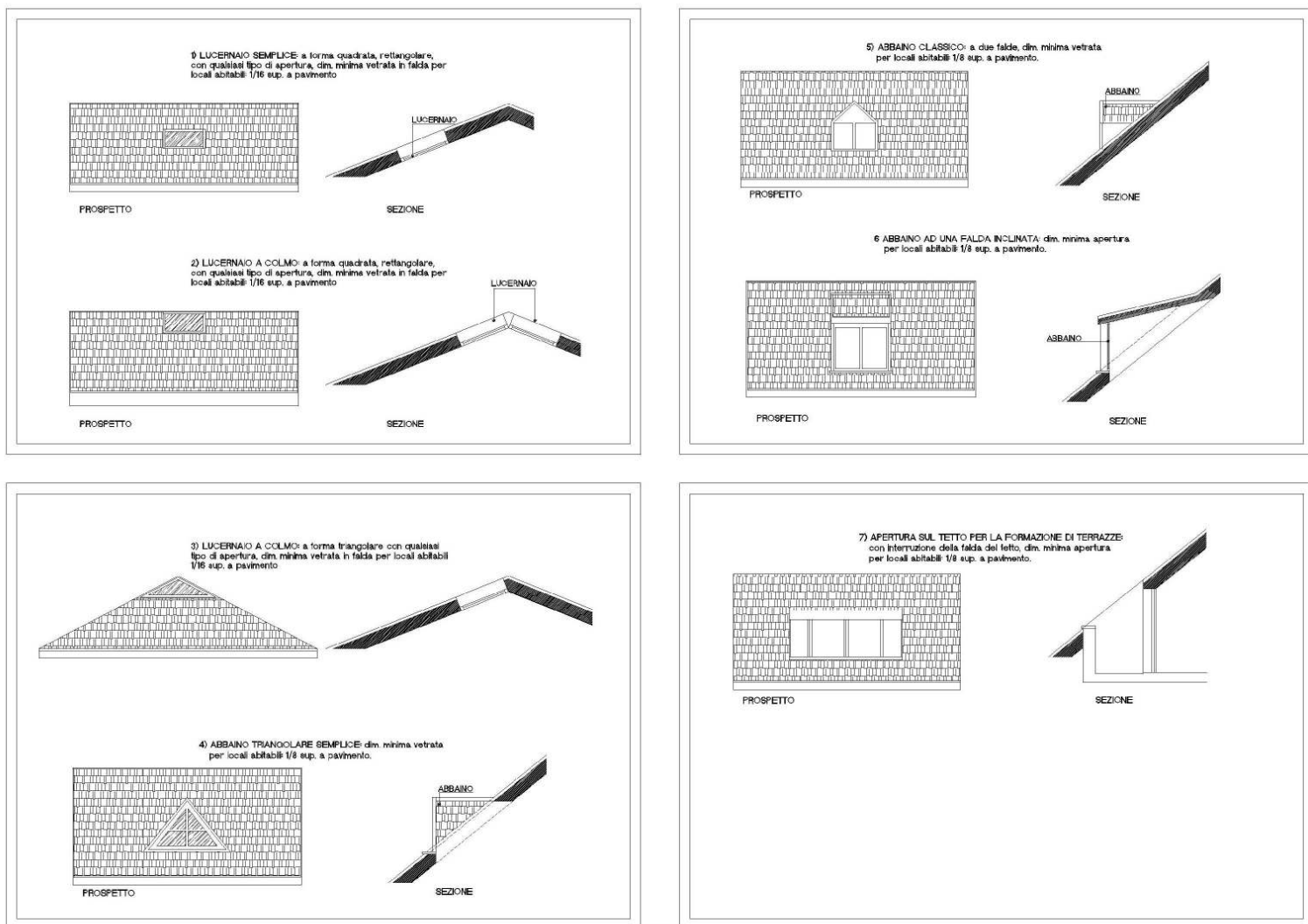
1. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, strade e fabbricati. In ogni caso nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, lett. a) del precedente art. 93, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto della QZ.
2. I piani interrati e seminterrati possono pertanto essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dalle lett. b) e c) - comma 3° del precedente art. 93, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
3. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
4. Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono in ogni caso garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.
5. L'altezza dei locali di cui al presente articolo non potrà essere inferiore a ml. 2,40 nel caso di spazi accessori, e ml 2,20 nel caso di spazi di servizio.

#### ***Art. 101 - Sottotetti***

1. I sottotetti degli edifici di nuova costruzione, per essere adibiti ad abitazione, devono soddisfare i requisiti di cui al Capo III° del presente Titolo.
2. Nei caso di sottotetti ispezionabili e non agibili è vietata: l'esecuzione di terrazze con passaggio tramite gli stessi, l'esecuzione di abbaini nella copertura e la realizzazione di scale interne verso gli stessi se non di tipo retrattile mediante botola; sarà consentita la realizzazione solo di lucernai "passo d'uomo" nella quantità minima per la manutenzione della copertura e di alloggiamenti di impianti tecnologici all'interno della falda e opportunamente mascherati.
3. Negli edifici di categoria "A" sono consentite solo aperture nelle falde tramite lucernari, purché non visibili dalla pubblica via;
4. Ai sensi della L.R. 6 aprile 1999 n.12, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, ad esclusione dei fabbricati ricadenti nelle zone omogenee "D" e "E".

5. In aggiunta a quanto previsto dalla Legge Regionale si precisa che:
- Per gli edifici classificati dal PRC con valore storico-testimoniale sono consentite solo aperture nelle falde tramite lucernari, purché non visibili dalla pubblica via od altre soluzioni nel caso di edifici vincolati, purchè prescritte dalla soprintendenza; negli altri edifici del centro storico e nelle zone omogenee “B” e “C” oltre che l’apertura nelle falde tramite lucernari è consentito l’utilizzo degli abbaini;
  - la tipologia delle aperture delle falde deve rispettare l’allegato abaco (fig.1);
  - necessita idoneo isolamento termico della copertura, verificato nel rispetto della legge n.10/91;
  - la portata dei carichi accidentali dell’esistente solaio ai fini abitativi deve essere maggiore di kg. 250/mq.;
  - il volume ottenuto dal recupero dei sottotetti è aggiuntivo rispetto agli eventuali incrementi volumetrici consentiti dalle schede di piano o dalle Norme Tecniche Operative;
  - in caso di dimostrata impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale di cui alla Legge 122/89, è consentito l’intervento di recupero previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi facendo riferimento per la quantificazione degli stessi ad apposita delibera di consiglio.
  - ai fini del rispetto del capo II parte 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, per l’accesso ai locali oggetto di recupero del sottotetto, il conteggio dei livelli da servire con l’installazione differita di servoscala, si opera a partire dall’ultimo piano servito da ascensore esistente.

Figura 1



**Art. 102 - Ventilazione ed aerazione**

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. del 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. Gli alloggi devono essere progettati e realizzata in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti in legno, pitture dei muri interni, materiali coibentanti e isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine-caminetti, etc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle

portate di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento, o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante aperture (dai serramenti, da parti di questi o altri dispositivi) quali:
  - sistemi a VASISTAS su porte e finestre;
  - valvole di SHERINGHAM;
  - lamine disposte a gelosia;
  - canne verticali di aerazione;
  - sistema KNAPPEN;
  - altri.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
9. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
10. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
11. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml. 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.
12. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
13. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

### ***Art. 103 - Installazione di apparecchi a combustione***

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, nei locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc. (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili), è necessario prevedere secondo quanto indicato dalle norme UNI 7129 e 7131 due (2)



aperture nelle pareti perimetrali esterne opportunamente protette con griglie, in particolare:

- una, da ricavare nella parte bassa della parete, necessaria per garantire l'apporto continuo dell'aria necessaria alla combustione, con superficie netta di almeno 6 cmq. per ogni kW di portata termica installata con un minimo di 100 cmq.;
  - l'altra, da ricavare nella parte alta della parete (intradosso del soffitto), necessaria per garantire lo scarico dei gas combusti, con superficie netta non inferiore a 100 cmq.;
2. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129/01 punto 3.4).
  3. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
  4. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129/01 e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (D.M. 37/2008). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

#### ***Art. 104 - Impianto elettrico***

1. L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori;
2. Qualunque costruzione che contenga locali agibili deve essere dotata di impianto elettrico progettato e realizzato nel rispetto della legislazione vigente, e delle norme CEI vigenti. In dettaglio sono richiesti:
  - protezione contro i contatti diretti;
  - protezione contro i contatti indiretti;
  - protezione contro i sovraccarichi;
  - protezione contro i corti circuiti;
  - impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di marchi e di autocertificazione del costruttore);
  - esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o docce rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
  - controllo del livello di isolamento.Si applicano in particolare la norma UNI 9620 (CEI 64-50) e le ulteriori norme CEI 11.1,11.4,11.18,64.2, 64.4, 64.8, 64.12, 81.1.
3. Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.
4. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### ***Art. 105 - Impianti tecnologici privati***

1. Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e



quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore.

2. Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.
3. È ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.
4. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sulle coperture, sui balconi e comunque visibili dallo spazio esterno, salvo che essi siano mimetizzati nell'immagine dell'edificio, all'interno dei portoni, delle finestre o delle vetrine.
5. Nel Centro Storico e in generale nell'edilizia di interesse storico non è consentita in facciata neanche l'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico. Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.
6. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Nel Centro Storico e in generale nell'edilizia di interesse storico non è consentita in facciata l'installazione di impianti particolari, quali antenne paraboliche.

#### ***Art. 106 - Cavi della rete elettrica e telefonica***

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge 1.08.2002, nr. 166, nelle nuove costruzioni devono essere previsti cavedi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari. Tale previsione dovrà risultare anche negli elaborati grafici di progetto.
2. Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere:
  - a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini di unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
  - b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
  - c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale, di decorazioni plastiche e di elementi architettonici;
  - d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

#### ***Art. 107 - Tubazioni di reti***

1. Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali

ma devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previo specifico consenso dell'Amministrazione Comunale, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale ; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. Sulla facciata prospiciente la via pubblica è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 50 dalla quota del piano stradale e deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, secondo le prescrizioni seguenti:

- gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

2. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata, secondo le prescrizioni già fornite per i contatori del gas.

#### ***Art. 108 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti***

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
  - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) temperatura di 20 + o - 1 C° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;
  - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
3. Devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

## Capo IV - Costruzioni a destinazione speciale

### *Art. 109 - Edifici e locali di uso collettivo*

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
  - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 93 e seguenti per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

### *Art. 110 - Barriere architettoniche*

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonchè per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni di seguito elencate. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.
  - a) Si richiamano e si fanno proprie le norme di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236 in attuazione della Legge 09.01.1989 n. 13 *“Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”* e relativa circolare 22.06.1989 n. 1669/U.L., il D.P.R. 24.01.1996 n. 503 *“Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*, la L.R. 12.07.2007 n.16 *“Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche”*, e la D.G.R. 31.03.2009 n. 840 *“Approvazione Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione di edifici destinati all’istruzione con riferimento al 1° e 2° ciclo statale e paritario dell’ordinamento scolastico e dei Centri di Formazione Professionale”*, la D.G.R. n.1428 del 6.09.2011 *“Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici*

*e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16".*

1. Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

#### ***Art. 111 - Stabilimenti industriali, depositi e magazzini***

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali agibili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### ***Art. 112 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli***

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 93 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

#### ***Art. 113 - Impianti al servizio dell'agricoltura***

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. I cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 30 ml. dalle abitazioni e non meno di 50 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; analogamente le nuove abitazioni, le demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti residenziali dovranno

rispettare le medesime distanze; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.

8. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 30 mt., dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione, salvo quanto precisato al precedente 7° comma.
10. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.
11. Per le costruzioni relative agli allevamenti zootecnico intensivi, dovranno essere osservate le disposizioni contenute nella L.R.11/2004 e relativi atti di indirizzo.
12. Gli allevamenti zootecnici sono classificabili come Industria Insalubre di I<sup>a</sup> classe (voce C/1 dell'elenco allegato al D.M. 05.09.1994), ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) in quanto possono originare inconvenienti igienico sanitari, anche rilevanti, a causa di odori e insetti molesti, stoccaggio e smaltimento delle deiezioni, rumori, ecc.
13. Al fine di limitare, per quanto possibile, gli inconvenienti citati si rende necessaria, oltre ad una corretta conduzione dell'attività, l'adozione di limiti di rispetto tra allevamenti ed insediamenti civili, siano essi case sparse, nuclei abitati, zone urbanistiche A, B, C, F nonché insediamenti commerciali od artigianali/industriali.

## Capo V - Prevenzione dai pericoli di incendio

### *Art. 114 - Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza*

1. la costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che in caso di incendio:
  - la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
  - la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
  - la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
  - gli occupanti possano evacuare o essere soccorsi nel tempo determinato;
  - siano predisposti i sistemi di sicurezza anche per le squadre di soccorso.
2. Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, delle attrezzature e degli arredi, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma eccetera. In particolare la resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degradi o deformazioni incompatibili con la propria funzione. La reazione al fuoco è l'attitudine di materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonché negli impianti, a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio ed a non sviluppare in fase di combustione gas e fumi nocivi
3. **Campo di applicazione:** tutte le destinazioni d'uso, con le specificazioni previste dalle norme vigenti.
4. **Livello di prestazione:** il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettati gli ambiti di applicazione e le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti

in materia. In relazione alla resistenza al fuoco la specifica è espressa dalla prestazione in un tempo determinato durante il quale un elemento costruttivo conserva:

- stabilità meccanica (R);
- tenuta alle fiamme, ai fumi e ai gas (E);
- isolamento termico (I).

Gli elementi della struttura portante ed i solai devono quindi garantire una resistenza al fuoco REI per la durata (espressa in minuti) prescritta dalle norme. In relazione alla reazione al fuoco, tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale e i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità. In relazione alla necessità di limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio, il requisito si riferisce al controllo dei seguenti parametri:

- infiammabilità dei materiali della costruzione;
- combustibilità del contenuto degli edifici;
- prossimità di punti di rischio;
- compartimentazione;
- tempi di propagazione tra locali (velocità di propagazione della fiamma);
- dotazione di impianto antincendio.

Pertanto il requisito si intende soddisfatto se nell'intervento edilizio sono previsti e realizzati impianti tipologici e tecnologici tali da conseguire, il rispetto dei parametri sopra riportati. In relazione all'evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso l'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso. Il requisito si intende soddisfatto se il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza viene progettato in modo tale che siano rispettati:

- tempi di evacuazione ammissibili;
- le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
- accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

#### 5. **Metodi di verifica:**

- a) per gli interventi edilizi destinati ad attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei VV.F. si fa riferimento al D.P.R. 1.08.2011 n.151 "*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*"
- b) per gli interventi edilizi non assoggettati al controllo di cui sopra la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del progettista in fase di redazione del progetto edilizio e successivamente da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizione normative vigenti.

Per attività non elencate si rimanda alla specifica normativa in vigore. Per quanto concerne la corretta installazione e funzionalità degli impianti si fa riferimento alla specifica certificazione di regolare esecuzione rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori (D.M. 37/2008).

#### **Art. 115 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili**

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

#### **Art. 116 - Impiego di strutture lignee**

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.



### ***Art. 117 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi***

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle "A" e "B" del D.P.R. 689/59.

### ***Art. 118 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco***

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### ***Art. 119 - Particolari prevenzioni cautelative***

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali agibili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui al precedente art. 107.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

### ***Art. 120 - Uso di gas in contenitori (bombole)***

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

## **Capo VI - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### ***Art. 121 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico***

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.



2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

#### ***Art. 122 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio***

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988:
  - a) il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni;
  - b) il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
  - c) il progetto di discariche e colmate;
  - d) il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
  - e) il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
  - f) lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
  - g) lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
2. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

### **Capo VII - Prevenzione da rischio idraulico**

#### ***Art. 123 - Prevenzioni cautelative***

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione, piantumazione, scarichi, ecc. da realizzarsi in fascia di rispetto di corsi d'acqua consorziali ovvero residenti su sedime demaniale devono essere preventivamente autorizzati sotto l'aspetto idraulico ai sensi del R.D. 368/1904;
2. Sono parimenti subordinati all'ottenimento della Concessione di cui al R.D. 368/1904, tutti gli interventi che comportano l'occupazione del sedime demaniale di corsi d'acqua consorziale, come tombotti di attraversamento, condotte o cavi in attraversamento aereo o sotterraneo, modifiche sponde argini ecc.
3. E' comunque sempre necessaria l'acquisizione del parere di competenza del Consorzio di Bonifica a prescindere dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua demaniali-consorziali in tutti i casi che comportino modifiche dell'assetto idrogeologico territoriale, in particolare per quanto concerne:
  - a) le variazioni dell'altimetria del terreno dovute a sistemazioni fondiarie, spianamenti, ricavo di laghetti, invasi, attività di cava, opere varie ecc.;
  - b) la variazione del sistema di deflusso anche in rete minore come la modifica del tracciato od il tombinamento di fossi privati;
  - c) l'istituzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata e tutti gli interventi che comportino un aumento della superficie urbanizzata e quindi impermeabilizzata con diminuzione dei tempi di corrivazione dei deflussi rilasciati dai territori rurali e pertanto sottodimensionata alle nuove esigenze urbanistiche.
4. Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti N.T.O., tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dagli scoli consorziali;
5. Inoltre nelle aree adiacenti agli scoli consorziali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di metri 4,00 dal ciglio degli stesso dall'unghia del margine verso campagna in modo da consentire il transito dei mezzi del Consorzio di Bonifica agibili alle manutenzioni periodiche;

6. Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante o siepi né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi consorziali;
7. Nelle fasce di rispetto in questione, eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili, dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente Consorzio di Bonifica;
8. In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.
9. Fuori dai centri abitati e nel territorio agricolo sono vietate l'interramento, la tombinatura o la riduzione dei fossi, fatta eccezione alla creazione di accessi carrai per i quali dovrà comunque essere richiesto parere di competenza del Consorzio di Bonifica, acquisita l'autorizzazione da parte ente proprietario della strada e presentata relativa Denuncia Inizio Attività allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune.
10. Per quanto riguarda i capifosso privati, come cartograficamente individuati, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: sono vietati l'interramento, la tombinatura, la riduzione delle sezioni. Sono consentite le operazioni di pulitura e di rizezionamento dei tratti risultati occlusi, l'esecuzione di un unico accesso ai fondi interclusi per i quali dovrà essere comunque richiesto parere di competenza del Consorzio di Bonifica, e presentata relativa Denuncia Inizio Attività allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ed il rifacimento degli accessi esistenti alle medesime condizioni .
11. Ogni intervento di nuova costruzione, nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, di parcheggi di viabilità, di rilevati e simili, dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico. All'interno del perimetro del vincolo idrogeologico, individuato dalle tavole di PRC e valutato dalla Regione Veneto come rischio di media pericolosità, relativo a possibili danni derivanti dalla rottura della botte a sifone sottopassante il fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco, è vietata la costruzione di piani interrati e seminterrati. Nelle rimanenti aree è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati; in alternativa , i piani interrati dovranno essere impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta sotto indicato e saranno consentite aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori.
12. Il piano d'imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Il progetto dell'opera, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, potrà aumentare eventualmente il valore sopra indicato di cm 20.
13. È definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie minima permeabile, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche pavimentazioni "speciali" (rasen), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.
14. Il presente articolo si applica anche alla realizzazione d'opere pubbliche e d'infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento.

15. Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a metri cubi 1000, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a metri quadrati 200, deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, avente le finalità di cui all'Allegato A della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici". Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario del bene ritiene di porre in essere, anche con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima. La verifica di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo dal Consorzio di Bonifica competente.
16. Per interventi relativi a nuova edificazione, di volumetria superiore a 1000 mc, ma inferiore a metri cubi 2000, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza inferiore a metri quadrati 1000, non è richiesto il parere di cui al punto precedente, purché, nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica, siano previsti sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti su superfici impermeabili, quali tetti ed aree pavimentate facenti riferimento alle pertinenze del lotto edificato, per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete fognaria. Di norma, per tali interventi: potrà essere realizzato un anello di raccolta delle acque meteoriche con tubazioni di adeguato diametro, comunque non inferiore a DN 500 mm, circoscritto all'edificio collettato, confluyente in un manufatto di laminazione, con idoneo foro di emissione posto alla quota di scorrimento della condotta medesima, dotato di stramazzo a quota tale da impedire il funzionamento a pressione della stessa. Tale dispositivo, del quale dovrà essere garantita la costante manutenzione, deve consentire una portata allo scarico non superiore a quella antecedente la costruzione. Per le superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso, è preferibile l'uso di materiali drenanti ed assorbenti, posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno. E' sconsigliato il ricorso ai piani interrati ove consentiti dalle N.T.O. vigenti, salvo l'adozione di accorgimenti che impediscano l'ingresso delle acque provenienti da possibili allagamenti interessanti le aree esterne.  
Gli atti abilitativi relativi ad interventi di nuova edificazione che prevedano la realizzazione di piani interrati saranno rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento dei locali stessi.
17. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente.
18. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
19. Il rilascio del certificato di agibilità relativo agli interventi di cui alla presente ordinanza è subordinato all'acquisizione da parte del Comune dell'attestazione del Direttore dei Lavori inerente la corretta esecuzione delle opere di mitigazione cui al presente articolo.
20. Le nuove cabine elettriche di distribuzione pubblica, comprese quelle di consegna di Media Tensione e trasformazione di terzi, collegate a linee con tensione nominale pari o inferiore a 30kV, ancorché presenti entro il volume di altri edifici, devono essere collocate al di sopra del piano campagna, fuori da avvallamenti e/o abbassamenti dello stesso, e comunque in una posizione che ne garantisca la funzionalità anche in caso di fenomeni di allagamento delle aree circostanti

21. La realizzazione di impianti di sollevamento di persone o cose, sia pubblici, sia privati, deve uniformarsi a criteri tali da garantire l'esercizio in sicurezza delle attrezzature costituenti l'impianto anche nel caso di interruzione dell'energia elettrica, per il tempo necessario a consentire l'evacuazione o lo sgombero degli ambienti residenziali, commerciali e di servizio.
22. I locali interrati o seminterrati di nuova realizzazione e ogni infrastruttura realizzata a quota inferiore del piano campagna, devono essere dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica.
23. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
24. Nella progettazione di nuovi impianti e reti tecnologiche quali impianti di semaforia, segnaletica elettronica ed illuminazione pubblica, stazioni radio per le telecomunicazioni, punti di diffusione del segnale per reti wireless, cancelli o meccanismi di apertura/chiusura automatizzate, devono essere adottati gli accorgimenti utili a garantirne il corretto funzionamento o lo sblocco manuale, in assenza di energia elettrica, in condizioni di allagamento delle aree esterne.

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### ***Art. 124 - Entrata in vigore del presente regolamento***

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nell'albo pretorio del Comune della delibera di approvazione del Piano degli Interventi o di una sua Variante che ne modifichi il contenuto.

#### ***Art. 125 - Norme abrogate***

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli altri strumenti urbanistici attuativi vigenti, prevalgono queste ultime solo nei casi in cui i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
2. Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione. Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, può essere predisposto, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione.
3. L'atto del Dirigente è allegato al Regolamento Edilizio, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione del Regolamento Edilizio variato da parte del Consiglio Comunale.

#### ***Art. 126 - Poteri di deroga***

1. Il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto previsto dall'art. 80 L.R. n. 61/1985 ed art.14 D.P.R. 380/01.

#### ***Art. 127 - Sanzioni***

1. Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà a seconda della gravità dell'infrazione, una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di Euro 50 ad un massimo di Euro 2.000. Con apposita ordinanza il Dirigente determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.