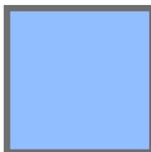
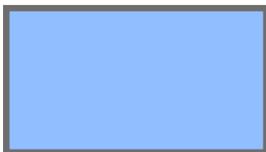


Comune di **SANTA LUCIA DI PIAVE**  
Provincia di **TREVISO**

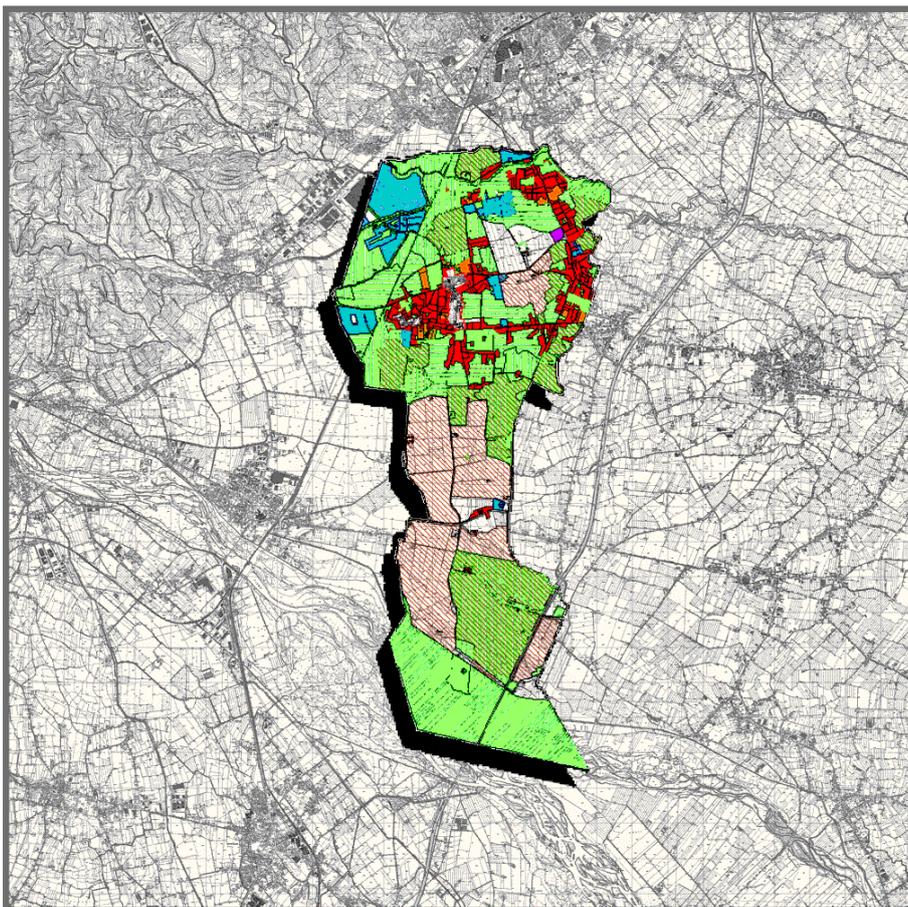
**P.R.G.**

Elaborato



# Regolamento Edilizio

**AGGIORNAMENTO  
DELLE TAVOLE ED ELABORATI DI PIANO**



**Il Sindaco:**

**Il Segretario:**

**Il Progettista:**  
**arch. Bruno Goggi**  
ordine architetti Treviso n° 302

**Redazione:**  
**Studio UNITEC Coop S.c.**

Piazza E.Ferrari 23/2, 31044 Montebelluna (TV)  
tel-fax: 0423/609041 email:unitec.coop@iol.it

Elaborato aggiornato ed integrato con tutte le varianti approvate  
**Validazione con delibera di C.C. n° 31 del 28/07/2009**

data : 28/07/2009



## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>NORME DI PROCEDURA.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I</b>	<b>GENERALITÀ.....</b>	<b>5</b>
Art. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
Art. 2	RESPONSABILITÀ .....	6
<b>CAPO II</b>	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>8</b>
Art. 3	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O LIBERE .....	8
Art. 4	INTERVENTI PER OPERE URGENTI.....	11
Art. 5	OPERE PRECARIE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE .....	11
Art. 6	SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E A PRESENTARE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE.....	12
Art. 7	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE .....	13
Art. 8	ELABORATI TECNICI.....	14
1	Documentazione sullo STATO DI DIRITTO .....	15
2	Documentazione sullo STATO DI FATTO.....	15
3	Documentazione sullo STATO DI PROGETTO.....	16
4	Ulteriore documentazione nel caso di interventi su edifici di valore monumentale, storico o testimoniale e loro pertinenze nonché situati nei centri storici; .....	19
5	Ulteriore documentazione nel caso di interventi su edifici in aree soggette a vincolo paesistico – ambientale e nelle zone agricole: .....	19
6	Disposizioni generali:.....	20
Art. 9	CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	21
Art. 10	AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI CORPI IDRICI.....	22
Art. 11	PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	22
Art. 12	DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	25
Art. 13	ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O DELLA COMUNICAZIONE .....	26
Art. 14	PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	28
Art. 15	VARIANTI AL PROGETTO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	29
Art. 16	VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	29
Art. 17	TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI E MOTIVI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - ANDAMENTO LAVORI.....	30
Art. 18	ESERCIZIO DELL'AUTOCONTROLLO SUL PERMESSO DI COSTRUIRE, SULLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	31
Art. 19	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	32
Art. 20	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA .....	34
<b>CAPO III</b>	<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>36</b>
Art. 21	CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	36
Art. 22	NOMINA DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI .....	36
Art. 23	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO E ATTACCHI ALLE FOGNATURE E ALL'ACQUEDOTTO.....	37
Art. 24	RESPONSABILITÀ INERENTI L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	38
Art. 25	ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E DOCUMENTI DA CONSERVARSI.....	38
Art. 26	SICUREZZA NEI CANTIERI.....	39
Art. 27	CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	39
Art. 28	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO.....	40
Art. 29	COMUNICAZIONI OBBLIGATORIE E VISITE DI CONTROLLO IN CORSO D'OPERA .....	41
Art. 30	ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI – PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE. ....	43

<b>CAPO</b>	<b>IV COLLAUDO E AGIBILITÀ .....</b>	<b>44</b>
Art. 31	OPERE SOGGETTE AD AGIBILITÀ E DOMANDA.....	44
Art. 32	ESAME DELLE DOMANDE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	44
Art. 33	DOCUMENTI ED ALLEGATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	45
Art. 34	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	46
Art. 35	INIBIZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	47
Art. 36	PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI ALL'OCCUPAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILE SPROVVISTA DEL PRESCRITTO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	48
Art. 37	CERTIFICATO DI COLLAUDO.....	49
Art. 38	TOLLERANZA.....	49
<b>CAPO</b>	<b>V GLI STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</b>	<b>50</b>
Art. 39	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	50
Art. 40	DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	50
Art. 41	ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....	52
Art. 42	ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	56
Art. 43	PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE.....	59
Art. 44	COMPARTO URBANISTICO.....	62
<b>CAPO</b>	<b>VI LA COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>63</b>
Art. 45	ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	63
a)	La Commissione è tenuta ad esprimere pareri facoltativi: .....	63
b)	Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia. ....	63
c)	Parere necessario da parte della Commissione Edilizia. ....	64
d)	Ricorso facoltativo alla Commissione Edilizia.....	64
Art. 46	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	65
Art. 47	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE .....	65
<b>TITOLO II</b>	<b>NORME RELATIVE ALLA DISCIPLINA EDILIZIA. ....</b>	<b>68</b>
<b>CAPO</b>	<b>I CARATTERISTICHE EDILIZIE.....</b>	<b>68</b>
Art. 48	CORTILI E LASTRICI SOLARI.....	68
Art. 49	CHIOSTRINE O CAVEDI. ....	68
Art. 50	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	69
Art. 51	PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI. ....	69
<b>CAPO</b>	<b>II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI. ....</b>	<b>71</b>
Art. 52	DECORO DEGLI EDIFICI. ....	71
Art. 53	DECORO DEGLI SPAZI.....	71
Art. 54	ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.....	72
Art. 55	ANTENNE E PARABOLICHE RADIOTELEVISIVE – INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE PER RETI DI TELECOMUNICAZIONI MOBILI. ....	72
a)	Antenne e paraboliche radiotelevisive.....	72
b)	Installazioni di ripetitori e stazioni radio base. ....	73
Art. 56	RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	73
Art. 57	SPAZI VERDI ARBORATI E RELATIVE ALBERATURE.....	76
Art. 58	COPERTURE.....	76
Art. 59	SCALE ESTERNE SCOPERTE .....	78
Art. 60	PORTICI.....	78
Art. 61	MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI.....	78
Art. 62	PERCORSI CICLABILI.....	79
Art. 63	STRADE DI DISTRIBUZIONE.....	81
Art. 64	PARCHEGGI. ....	82
Art. 65	PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE.....	82
<b>CAPO</b>	<b>III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE. ....</b>	<b>84</b>
Art. 66	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO.....	84

Art. 67	INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI ED ARREDO URBANO.....	84
Art. 68	NUMERI CIVICI.....	86
Art. 69	REQUISITI E CARATTERISTICHE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	86
	a) Accessi .....	86
	b) Insegne .....	89
	c) Documentazione e norme generali .....	90
<b>TITOLO III</b>	<b>NORME IGIENICO-SANITARIE.....</b>	<b>92</b>
<b>CAPO I</b>	<b>PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....</b>	<b>92</b>
Art. 70	ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ ED IGIENE DEL SUOLO.....	92
Art. 71	TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.....	93
Art. 72	ISOLAMENTO TERMICO.....	93
Art. 73	ISOLAMENTO ACUSTICO.....	94
Art. 74	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	95
Art. 75	IMPIANTI ELETTRICI.....	96
Art. 76	IMPIANTO DI ASCENSORE.....	96
Art. 77	AERAZIONE ARTIFICIALE.....	96
Art. 78	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA.....	97
Art. 79	ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	97
Art. 80	PRESCRIZIONI ANTISISMICHE.....	98
<b>CAPO II</b>	<b>FOGNATURE.....</b>	<b>99</b>
Art. 81	CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.....	99
Art. 82	CONDOTTI CHIUSI.....	99
Art. 83	DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.....	99
	a) dilavamento di superfici coperte.....	99
	b) dilavamento di piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli.....	100
	c) dilavamento di piazzali di aree industriali e artigianali.....	101
Art. 84	ALLACCIAMENTI.....	101
Art. 85	FOGNATURE NELLE ZONE SOTTOPOSTE AD INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	101
Art. 86	FOGNATURE NELLE ZONE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	102
Art. 87	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	102
	a) condotte.....	102
	b) canali a cielo aperto.....	102
	c) compatibilità idraulica.....	103
Art. 88	RIFIUTI SOLIDI URBANI E INDUSTRIALI.....	104
<b>CAPO III</b>	<b>REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....</b>	<b>105</b>
Art. 89	SERVIZI RICHIESTI PER L'IGIENE DEGLI EDIFICI.....	105
Art. 90	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	106
Art. 91	ALTEZZE MINIME DEI LOCALI.....	106
Art. 92	REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI.....	107
Art. 93	DOTAZIONI DEI LOCALI.....	108
Art. 94	ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI.....	110
Art. 95	PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI.....	111
Art. 96	SOTTOTETTI.....	112
Art. 97	SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	113
Art. 98	EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.....	114
Art. 99	ALLEVAMENTI INDUSTRIALI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	114
<b>TITOLO IV</b>	<b>STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>116</b>
<b>CAPO I</b>	<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....</b>	<b>116</b>
Art. 100	STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	116
Art. 101	MANUTENZIONE E RESTAURI.....	116
Art. 102	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	116

<b>CAPO</b>	<b>II</b>	<b>PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO. ....</b>	<b>117</b>
Art. 103		REQUISITI DELLE SINGOLE PARTI DELL'EDIFICIO .....	117
Art. 104		EDIFICI AD USO COLLETTIVO O AD USO COMMERCIALE, INDUSTRIALE O A DEPOSITO DI MATERIALE INFIAMMABILE - FABBRICATI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	117
Art. 105		NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	118
Art. 106		USO DEL GAS COMBUSTIBILE .....	118
<b>CAPO</b>	<b>III</b>	<b>CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>119</b>
Art. 107		OPERE A CARATTERE PROVVISORIO.....	119
Art. 108		SCAVI E DEMOLIZIONI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	120
<b>TITOLO</b>	<b>V</b>	<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>121</b>
<b>CAPO</b>	<b>I</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>121</b>
Art. 109		MISURE DI SALVAGUARDIA. ....	121
Art. 110		NORME ABROGATE .....	121
Art. 111		SANZIONI.....	121
Art. 112		NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.....	122

## **TITOLO I      NORME DI PROCEDURA**

### **CAPO I        GENERALITÀ**

#### **Art. 1        OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni come indicato dall'art.10 della L.R. 61/1985.

Il Regolamento Edilizio disciplina l'esercizio di ogni attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio ad integrazione della legislazione nazionale e regionale vigente in materia che qui si intende richiamata, e del Piano Regolatore Generale con particolare richiamo alle norme di attuazione dello stesso.

Il contenuto del regolamento è finalizzato a garantire il rispetto di norme organizzative coerenti con i principi di imparzialità, economicità, efficacia, semplificazione e pubblicità dell'azione amministrativa, nonché ad orientare le trasformazioni ammissibili nell'ambito del territorio comunale al rispetto delle regole definite dallo strumento urbanistico generale. In ogni caso, per quanto non espressamente disciplinato, si fa integrale rinvio alla vigente normativa statale, regionale e comunale.

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 o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al 3° comma dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; 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.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento si applica per quanto non in contrasto con atti normativi primari ai sensi dell'art. 7 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

La disciplina delle attività di urbanistica ed edilizia è regolamentata pertanto, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle leggi della Repubblica Italiana e dalla legislazione regionale del Veneto.

Si richiamano in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica e regime dei suoli;

- protezione delle bellezze naturali, tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- edilizia per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- tutela del suolo e vincoli idrogeologici;
- cave e miniere;
- acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- proprietà termiche igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie e di risparmio energetico;
- igiene, sanità, polizia mortuaria;
- ascensori e montacarichi;
- circolazione stradale;
- prevenzione incendi;
- equo canone;
- campeggi;
- barriere architettoniche;
- finanza locale;
- imposte dirette e autenticazione di copie;
- procedimenti amministrativi;
- trasparenza e diritto di accesso;
- ordinamenti e previdenze professionali.

I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, viene nel presente testo chiamato Testo Unico per l'Edilizia.

## **Art. 2      RESPONSABILITÀ**

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa – stabilita dall'art. 29 e 44 del Testo Unico per l'edilizia, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia, per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.

Il titolare del permesso di costruire dovrà, insieme alla Denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare allo Sportello Unico del Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata allo Sportello Unico del Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

## CAPO II PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

### Art. 3 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O LIBERE

L'esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da permesso di costruire, denuncia di inizio attività edilizia o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Statali o Regionali in vigore con particolare riferimento a quanto disposto all'art. 76, II. comma, della L.R. 61/1985 e dagli artt. 6, 10 e 22 del Testo Unico per l'Edilizia ricognitivamente richiamati dalla tabella seguente:

<b>PROVVEDIMENTI NECESSARI PER GLI INTERVENTI</b>		
TIPO DI OPERA	ATTO DI ASSENSO RICHIESTO	
	Immobili vincolati <small>(D. Lgs. 42/04)</small>	Zone ed immobili non vincolati
Nuova costruzione (così come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) Ristrutturazione urbanistica (così come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) Opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili non rientranti nei casi stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. Ristrutturazione edilizia relativamente agli interventi di cui all'art.10 punto 1 lettera c DPR 380/01	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	
Nuova costruzione (così come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) se disciplinata da Piani Attuativi con disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. b e c, Testo Unico per l'Edilizia Ristrutturazione urbanistica (così come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) se disciplinata da Piani Attuativi con disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. b, Testo Unico per l'Edilizia Ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3 lettera d DPR 380/01 Testo Unico per l'Edilizia; recupero abitabile dei sottotetti esistenti Varianti a Permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b> ovvero <b>DIA</b> (con, in particolare, gli atti di assenso, pareri e autorizzazioni di cui all'art.23 commi 3 e 4 del Testo Unico per l'edilizia - D.P.R. 380/01 e s.m. e i., o previste dal presente Regolamento Edilizio)	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b> ovvero <b>DIA</b>

	Immobili vincolati (D. Lgs. 42/04)	Zone ed immobili non vincolati
Demolizione senza contestuale ricostruzione	<p><b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b> ovvero <b>DIA</b></p> <p>(con, in particolare, gli atti di assenso, pareri e autorizzazioni di cui all'art.23 commi 3 e 4 del Testo Unico per l'edilizia - D.P.R. 380/01 e s.m. e i., o previste dal presente Regolamento Edilizio)</p>	<p><b>DIA</b> ovvero <b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p>
Occupazione del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero		
Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere		
Parcheggi di pertinenza da realizzare nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati (art. 9, L. 122/89)		
Opere ed interventi di natura urbanistica ed edilizia relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (ex art. 2 L. 62/82)		
Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b, Testo Unico per l'Edilizia)	<p><b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b> ovvero <b>DIA</b></p> <p>(con, in particolare, gli atti di assenso, pareri e autorizzazioni di cui all'art.23 commi 3 e 4 del Testo Unico per l'edilizia - D.P.R. 380/01 e s.m. e i., o previste dal presente Regolamento Edilizio)</p>	<p><b>DIA</b> ovvero <b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p>
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c, Testo Unico per l'Edilizia)		
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagome dell'edificio (art. 78 e 79 Testo Unico per l'Edilizia)		
Recinzioni, muri di cinta e cancellate		
Pertinenze quali pensiline nonché pompeiane, gazebo, costruzioni da giardino così come definite dalle N.T.A.		
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria		
Opere interne		
Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzatura esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni		
Installazione di insegne, tendaggi, antenne paraboliche e centralizzate, installazioni di impianti tecnologici quali caldaie, pannelli solari, camini e canne fumarie, ecc.		
Mutamento di destinazione d'uso senza opere urbanisticamente rilevanti (comportante variazione degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68)		

Immobili vincolati (D. Lgs. 42/04)	Zone ed immobili non vincolati
Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a, nonché art.6 del Testo Unico per l'Edilizia)	<p style="text-align: center;"><b>COMUNICAZIONE</b></p> (con, in particolare, gli atti di assenso, pareri e autorizzazioni di cui all'art.23 commi 3 e 4 del Testo Unico per l'edilizia - D.P.R. 380/01 e s.m. e i., o previste dal presente Regolamento Edilizio)
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6, comma 1, lett. b, del Testo Unico per l'Edilizia)	
Mutamento di destinazione d'uso senza opere, senza aumento di standard	
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lett. c, del Testo Unico per l'Edilizia)	
Installazione di serre, sia mobili che fisse, volte esclusivamente alla protezione e copertura delle colture, da parte dell'imprenditore agricolo munito della autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui alla L.R. 19/1999, gazebo non infissi a terra, strutture leggere quali voliere, giochi e altri arredi da giardino.	
Avvio di qualunque attività produttiva, dove non sia necessario permesso di costruire o denuncia di inizio attività, qualunque sia il numero degli addetti e il tipo di attività	

Sono comunque soggetti ad atto di assenso, parere o autorizzazione del soggetto preposto alla tutela:

- gli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/04;
- gli interventi su immobili compresi in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/04, in particolare se alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

In detti immobili tali atti di assenso sono necessari anche per gli interventi equiparati dalla Legge ad attività libera (manutenzione ordinaria o interventi non soggetti a titolo abilitativo) o se prevedono modifiche esterne (tinteggiature, tende, strutture pertinenziali o accessorie, rampe, installazioni di insegne od impianti quali caldaie, pannelli solari, condizionatori, camini e canne fumarie, ecc.).

E' fatto comunque obbligo l'ottenimento dei pareri di altri uffici, organi od enti ove richiesti dalle norme vigenti.

Deve essere oggetto di notifica al Sindaco l'avvio di qualunque attività produttiva, anche dove non sia necessario il permesso di costruire, denuncia di inizio attività, autorizzazione o comunicazione, qualunque sia il numero degli addetti e il tipo di attività.

Il cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere è soggetto a comunicazione qualora per la nuova destinazione risultino rispettate le disposizioni del presente regolamento (altezza

minima dei locali, dimensione degli alloggi, ecc.) ed inoltre non risultino incrementi di indici, standard e dotazioni di spazi pubblici e privati di cui alle norme tecniche di attuazione del PRG.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività qualora per la nuova destinazione risultano rispettate le disposizioni del presente regolamento (altezza minima dei locali, dimensione degli alloggi, ecc.), risultano altresì rispettati gli indici edilizi di piano, mentre non risultano rispettati gli standard o le dotazioni di spazi pubblici e privati di cui alle norme tecniche di attuazione del PRG; nella denuncia va previsto il loro reperimento e/o la loro monetizzazione se ammessa.

Entro 30 giorni dalla comunicazione o dalla denuncia, e comunque prima dell'eventuale richiesta della agibilità, dovrà essere presentata copia dell'accatastamento della nuova destinazione.

#### **Art. 4           INTERVENTI PER OPERE URGENTI**

Possono essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica, dandone immediata comunicazione al Comune.

Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore assistito da tecnico abilitato che attesti la situazione di pericolo ed è fatto obbligo di presentare entro i successivi 30 giorni la domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività corredata anche da idonea documentazione fotografica relativa alla situazione precedente l'intervento.

La mancata richiesta del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività entro il termine, comporta l'attivazione delle procedure di repressione degli abusi edilizi. Inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

#### **Art. 5           OPERE PRECARIE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE**

Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse e che, contemporaneamente, assolvono a funzioni precisamente individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; ecc). Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di permesso di costruire ovvero a presentazione di denuncia di inizio attività.

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

Si applica la vigente disciplina con particolare riferimento all'art. 22 del Testo Unico per l'Edilizia.

Gli interventi soggetti a comunicazione devono essere comunque completi di:

- generalità del soggetto richiedente;
- indicazione esatta dell'ubicazione dell'immobile oggetto di intervento;
- descrizione dettagliata degli interventi;
- elaborati grafici necessari in relazione all'intervento;
- campioni (di tinte, tessuti, finiture, materiali), bozzetti, depliant illustrativi, ecc., se ed in quanto necessari in relazione all'intervento;
- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale e di PRG con individuato l'immobile oggetto di intervento;
- copia dell'atto o dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio in merito al titolo di proprietà o diritto reale del richiedente;
- versamento di diritti di segreteria se previsto;

Inoltre, nel caso di Comunicazione di cambio d'uso senza opere:

- copia variazione catastale della nuova destinazione;
- dimostrazione della sussistenza di spazi privati, pubblici e rispetto degli standards urbanistici;
- versamento di oneri e/o monetizzazioni, con prospetto di calcolo (soggetto a verifica ed eventuale conguaglio);

Inoltre, ogni altro atto, elaborato o documento che risulti necessario in relazione all'intervento, ai sensi del successivo art.8.

## **Art. 6 SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E A PRESENTARE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE**

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente incaricato al proprietario degli immobili, o agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.

Hanno titolo a chiedere il permesso di costruire, e a presentare denuncia per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5 il proprietario dell'immobile o gli aventi titolo in base ad altro diritto reale ai sensi dell'art.77 L.R. 61/1985 e/o altri soggetti dagli stessi delegati con apposita Procura.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto, anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita:

in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio del permesso di costruire.

E' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tale formalità.

## **Art. 7       DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O COMUNICAZIONE**

Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo, attinenti all'oggetto del presente Regolamento Edilizio, tanto che siano rivolte al Dirigente del Settore o ad altro Organo o Ufficio del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune, sono presentate, dall'avente titolo, allo Sportello Unico del Comune, istituito ai sensi dell'Articolo 3 del D.P.R. n. 447/1998 o dell'Articolo 5 del Testo Unico per l'Edilizia che rilascerà ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

All'atto della richiesta, lo Sportello Unico del Comune effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal presente Regolamento per il tipo di richiesta di cui trattasi. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.

La domanda di permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività - ed eventualmente la comunicazione, in relazione all'intervento previsto - dovrà contenere la indicazione dell'oggetto e dovrà essere sottoscritta:

- a) dal richiedente;
- b) dal progettista;
- c) dal direttore dei lavori, ove sia necessario o stato designato;
- d) dall'assuntore dei lavori, ove sia stato designato;
- e) dal coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione dei lavori, ove sia necessario o stato designato;
- f) dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ove sia necessario o stato designato.

La domanda di permesso di costruire va presentata in bollo ai sensi di legge.

I soggetti sopra elencati dovranno indicare le proprie generalità, la residenza e il codice fiscale.

Il Progettista e il Direttore dei Lavori, che dovranno essere tecnici abilitati all'esercizio della professione e potranno agire soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle rispettive competenze, indicheranno anche gli estremi di appartenenza all'ordine o collegio professionale.

Nel caso di permesso di costruire il richiedente potrà riservarsi di designare il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei lavori e, se previsto ai sensi del D. Lgs. 494/96, i Coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione dei lavori anche dopo il rilascio del permesso stesso, comunque prima dell'inizio dei lavori, con le modalità di cui al successivo articolo 22. Di ciò sarà fatta menzione nelle domande.

Il coordinatore per la sicurezza potrà non essere designato nel caso in cui l'opera non rientri nell'ambito dell'applicazione del Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili" (come modificato dal D. Lgs. 19 novembre 1999, n. 528) e successive modificazioni ed integrazioni; tale circostanza dovrà essere espressamente dichiarata. Il coordinatore per la sicurezza per la progettazione e per la esecuzione dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 10 del D. Lgs. 494/96.

Alla domanda di permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività dovranno essere allegati:

- a) i documenti attestanti il titolo del richiedente;
- b) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità dell'intervento che si intende eseguire; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo articolo 8.

Il responsabile del procedimento in relazione alle caratteristiche dell'intervento ha facoltà di chiedere elaborati tecnici e documenti aggiuntivi.

Degli allegati di cui alla lettera b) del comma precedente sono richieste tre copie.

Le domande di permesso di costruire, ovvero le denunce di inizio dell'attività e le comunicazioni, devono essere accompagnate da elaborati tecnico progettuali e adeguata documentazione amministrativa in rapporto con l'intervento richiesto.

Le domande ovvero le denunce e le comunicazioni – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati elaborati dall'ufficio e che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

## **Art. 8 ELABORATI TECNICI**

Gli elaborati tecnici debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto e lo stato di progetto in modo esauriente.

Gli elaborati, che dovranno avere i contenuti sotto specificati, saranno allegati alla istanza di permesso di costruire di cui al precedente art. 7 o contestualmente alle Denunce di cui all'art. 19.

Gli elaborati cartacei saranno di norma presentati ripiegati secondo il formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti magnetici, secondo le richieste del Responsabile del Procedimento. Nel frontespizio dovrà essere riportato apposito cartiglio contenente l'oggetto

dell'intervento, gli estremi e la firma in originale del committente e del progettista, la data, la scala del grafico, la descrizione del contenuto dell'elaborato e l'eventuale numerazione progressiva. Il frontespizio dovrà inoltre avere uno spazio libero riservato all'ufficio delle dimensioni minime di cm 12 x 18.

## **1 Documentazione sullo STATO DI DIRITTO**

### **1.1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE:**

- un primo estratto di mappa corrispondente a quello originale depositato al Nuovo Catasto Terreni non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del Permesso.
- un secondo estratto elaborato e aggiornato esteso ad un raggio di 100 m dall'intervento, deve consentire la individuazione delle particelle immobiliari cui si riferiscono i documenti attestanti il titolo del richiedente, di cui all'articolo 7.

### **1.2. ESTRATTO PLANIMETRICO NORMATIVO DELLO STRUMENTO URBANISTICO** oggetto di intervento e dovrà essere individuato con apposito contorno su copia delle planimetrie (zonizzazione e tutela) del PRG e di eventuali piani attuativi (P.P., P.d.R., PEEP, P.I.P.).

### **1.3. INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE SERVITÙ PUBBLICHE** con particolare riferimento a:

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione tecniche;
- vincoli per i quali sia da richiedersi apposita autorizzazione agli enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale, secondo la casistica di cui al successivo articolo 9.

### **1.4. PLANIMETRIA GENERALE** in scala non inferiore a 1:500 del lotto e dell'area ad esso circostante per una profondità di almeno 30 metri dai confini. Essa dovrà contenere la individuazione e la denominazione della strada da cui si accede, degli accessi al lotto, il rilievo planoaltimetrico, riferito ad un caposaldo fisso permanente, del terreno, degli edifici, delle recinzioni e dei manufatti esistenti, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo a quelli dai quali siano da osservarsi distacchi di legge (elettrodotti, metanodotti, oleodotti, pozzi, canali ecc.). Dovranno essere rappresentati i canali esistenti nell'intorno, la loro quota relativa e le caratteristiche dimensionali. Dovranno inoltre essere rappresentate le alberature d'alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo.

## **2 Documentazione sullo STATO DI FATTO**

### **2.1. RILIEVO** in scala non inferiore a 1:100 degli edifici esistenti interessati all'intervento (comprese le demolizioni totali), a mezzo delle piante di tutti i piani, dei prospetti ed eventualmente di sezioni significative. Per ogni locale devono essere indicate le dimensioni lineari, la specifica destinazione di utilizzo, la superficie, il rapporto aeroilluminante e, se

necessario, il volume. Ove rilevanti ai fini dell'intervento da compiersi dovranno essere indicati stato di conservazione, caratteristiche costruttive e materiali impiegati.

- 2.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, in formato minimo di 10x15, atta a descrivere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, nonché particolari di rilievo dell'immobile oggetto di intervento.
- 2.3. PLANIMETRIA DEI SERVIZI A RETE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI ai fini della valutazione dei presupposti per dar corso all'intervento ai sensi dell'art. 12 del T.U. dell'Edilizia.

### **3 Documentazione sullo STATO DI PROGETTO**

- 3.1. PLANIMETRIA GENERALE in scala non inferiore a 1:500. Deve rappresentare tutte le modificazioni da apportarsi allo stato di fatto. Pertanto deve contenere l'inserimento degli eventuali nuovi edifici e la sistemazione planoaltimetrica degli spazi scoperti definita anche a mezzo delle destinazioni d'uso, gli elementi di arredo, gli ingressi ed ogni altro elemento che concorra a definire esaurientemente i rapporti formali e funzionali con l'ambiente circostante.
- 3.2. PLANIMETRIA DELLE RECINZIONI E DEGLI ACCESSI, compresa l'indicazione dell'adeguamento degli esistenti alle norme, ove necessario.
- 3.3. PLANIMETRIA DEI SERVIZI A RETE con i sistemi di smaltimento ed eventuale trattamento delle acque pluviali e reflue. Le reti dovranno essere estese fino al punto di allacciamento con quelle esistenti.
- 3.4. PIANTE in scala non inferiore a 1:100. Devono rappresentare tutti i piani degli edifici progettati, compresi i piani entro terra, il sottotetto e la copertura, e fornire le seguenti indicazioni:
  - quote planimetriche ed altimetriche dell'opera complessiva;
  - destinazione specifica d'uso dei singoli locali;
  - dimensioni lineari e superficiali di ogni locale ed eventualmente volume;
  - dimensioni delle aperture e relativo rapporto di illuminazione di ogni locale;
  - scale e vani ascensore;
  - materiali della copertura, pendenza delle falde, lucernari, volumi tecnici, ecc.
  - i riferimenti alle sezioni.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule tipo nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese con i medesimi contenuti di cui sopra anche ai vani contigui della costruzione esistente.

3.5. SEZIONI in scala non inferiore ad 1:100. Devono essere almeno due, di cui una in corrispondenza del vano scala, e contenere le seguenti indicazioni:

- dimensioni complessive dell'opera;
- altezza netta dei piani;
- spessore dei solai;
- ingombro dei volumi tecnici e delle parti soprastanti la linea di gronda;
- dimensioni degli sporti e delle parti aggettanti.

Devono comprendere anche i vani degli eventuali edifici esistenti in aderenza all'edificio progettato e con esso comunicanti. I disegni devono essere debitamente quotati in riferimento al caposaldo prefissato.

3.6. PROSPETTI in scala non inferiore ad 1:100. Devono rappresentare tutti i fronti degli edifici progettati e contenere le seguenti indicazioni:

- aperture e relativi infissi
- materiali da impiegarsi e loro colore
- opere in ferro e balaustre
- copertura e volumi tecnici
- andamento del terreno.

Dovrà essere indicato anche il prospetto degli edifici aderenti, e schematicamente di quelli circostanti se posti a distanza inferiore di 15 metri, o inferiore all'altezza dell'edificio progettato.

I disegni dovranno essere debitamente quotati con riferimento al caposaldo prefissato.

3.7. DETTAGLI in scala non inferiore a 1:50 di qualificanti particolari costruttivi e decorativi con indicazione dei materiali da impiegarsi, del loro trattamento e colore.

Per i soli interventi su edifici esistenti dovranno essere redatti elaborati in pari scala e di eguale contenuto di quelli di cui ai punti 2.2, 3.5, 3.6 e 3.7, recanti la rappresentazione dello stato di fatto e dello stato di progetto, e la distinzione, mediante opportuna grafia, delle parti che si intende rispettivamente conservare, sostituire, demolire, aggiungere.

3.8. RELAZIONE ILLUSTRATIVA a descrizione dell'intervento di progetto. In particolare per i fabbricati protetti ai sensi delle N.T.A. è chiesta l'illustrazione delle caratteristiche tipologiche, costruttive ed impiantistiche dell'edificio progettato e degli elementi significativi della trasformazione da eseguirsi nell'ambiente. In caso di edificazione ricadente in zona agricola o proposta in deroga agli indirizzi tipologici previsti dalla disciplina di piano, la relazione dovrà essere integrata da:

- esauriente descrizione del progetto e dei riferimenti culturali considerati;
- dimostrazione del rapporto intercorrente tra proposta progettuale e le tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;

- dimostrazione del bilancio paesaggisticamente positivo a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive ecc.).

3.9. DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ISOLAMENTO TERMICO ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n.10 e del relativo Regolamento di attuazione emanato con D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 come modificato con D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 551.

Per gli edifici soggetti alle norme dell'isolamento termico deve essere depositata presso lo Sportello Unico del Comune la documentazione da redigersi in conformità a quanto stabilito nei citati regolamenti di attuazione, tale documentazione è di norma da depositarsi prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori; essa è da presentarsi contestuale alla domanda di Permesso a Costruire o D.I.A. limitatamente al caso di varianti a concessioni già rilasciate, ovvero nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti.

3.10. PROGETTO E RELAZIONE TECNICA INERENTE L'IMPIANTO TERMICO ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n.10 e del relativo Regolamento di attuazione emanato con D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 come modificato con D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 551.

Il progetto e la relazione tecnica suddetta sono da depositarsi prima dell'inizio dei lavori.

3.11. RELAZIONE TECNICA SUGLI IMPIANTI DI ABBATTIMENTO DEGLI INQUINANTI ATMOSFERICI ai sensi della legge 13.7.1966 n. 615 a, e successive modifiche ed integrazioni, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico. Nel caso il territorio comunale risulti incluso in zona di controllo definita ai sensi dell'art. 2 della succitata normativa, ovvero qualora il Dirigente intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 6 della stessa legge, contemporaneamente alla domanda di Permesso a Costruire o D.I.A. per la costruzione di stabilimenti industriali, di cui all'articolo 1 del D.P.R. 15.4.1971 n. 322 deve essere presentata una relazione tecnica relativa agli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici, aventi i contenuti di cui all'art. 5 dello stesso D.P.R.

E' obbligatoria la presentazione della suddetta relazione anche in caso di ampliamenti o modifiche tali da comportare variazioni alle prescrizioni contenuti nell'art. 3 del citato D.P.R.

3.12. DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO E VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO ai sensi della Legge 26 ottobre 1995 n. 447, dei relativi regolamenti di attuazione, dell'art. 73 del presente Regolamento nonché del Piano di Zonizzazione Acustica comunale e delle altre norme eventualmente vigenti in materia.

3.13. SCHEDE INFORMATIVE e DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA su modulo predisposto dall'Ufficio Urbanistica contenente le caratteristiche dell'intervento.

3.14. DOCUMENTAZIONE TECNICA eventualmente richiesta da specifiche leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico, e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche.

3.15. SCHEDE INFORMATIVE per insediamenti produttivi soggetti a parere A.S.L.

- 3.16. PROGETTO E RELAZIONE TECNICA inerente le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge Regionale 30 agosto 1993 n.41 - Parte II, Capo III del Testo Unico per l'Edilizia, già legge 13/1989).
- 3.17. MODELLO ISTAT debitamente compilato e sottoscritto.
- 3.18. PROSPETTO DI CALCOLO CONTRIBUTI (oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione, monetizzazioni, ecc.) redatto al professionista incaricato.

#### **4 Ulteriore documentazione nel caso di interventi su edifici di valore monumentale, storico o testimoniale e loro pertinenze nonché situati nei centri storici;**

- 4.1. Per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
- 4.2. Per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- 4.3. Per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde;
- 4.4. Rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, ecc., per gli spazi esterni, portoni, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;
- 4.5. Documentazione di indagine storico – critica.

#### **5 Ulteriore documentazione nel caso di interventi su edifici in aree soggette a vincolo paesistico – ambientale e nelle zone agricole:**

- 5.1. Per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- 5.2. Rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:50, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;
- 5.3. Per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della sistemazione a verde.

## **6 Disposizioni generali:**

6.1 Il Responsabile del procedimento, in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere - motivatamente - ulteriori documentazioni finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, anche quelle di natura prestazionale, contenute nel presente regolamento.

Tuttavia, considerato che il procedimento non può essere inutilmente aggravato ai sensi di legge, qualora il progetto risulti esaurientemente rappresentato, è facoltà del Responsabile del procedimento prescindere dalla richiesta di alcuno dei suddetti elaborati.

In particolare per quanto attiene gli atti notarili necessari per l'istituzione di vincoli, in sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire, oppure prima dell'effettivo inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività.

6.2 Il Responsabile del procedimento dovrà altresì favorire la raccolta di informazioni su schede tecniche standardizzate, ed acquisire direttamente tutte le informazioni desumibili da documenti già assunti agli atti del Comune, con particolare riferimento all'estratto della mappa catastale aggiornato, all'estratto planimetrico scala 1:2000, esteso ad un contesto significativo e all'estratto dello strumento urbanistico generale e, se del caso, del piano attuativo.

Essi devono in ogni caso comprendere i documenti:

- copia atti di proprietà ovvero autocertificazione che attesti il titolo abilitante la richiesta e la superficie fondiaria dei mappali oggetto di intervento;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi completa di coni visuali;
- domanda in bollo redatta su apposito stampato comunale, sottoscritta dal richiedente e dal tecnico progettista;
- luogo, data di nascita e codice di fiscale del progettista;
- luogo, data di nascita e codice fiscale del richiedente;
- relazione dettagliata dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di cui si prevede l'impiego.

## **Art. 9 CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi, a particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente dovrà ottenere le autorizzazioni, i nulla osta e le certificazioni sottoelencate, il cui rilascio compete ad enti od uffici diversi dall'Amministrazione comunale, con la precisazione che la modifica alle norme vigenti comporta l'adeguamento automatico del presente articolo.

1. parere ASL, se necessario, nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del Testo Unico per l'Edilizia;
2. parere di conformità del progetto al comando provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge 26.07.1965 n. 966 e del D.P.R. 12.01.1998 n.37;
3. deposito della documentazione inerente l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della legge 13 luglio 1966 n. 615 da parte del Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco del progetto di impianto termico, da richiedersi nel caso di installazione, trasformazione o ampliamento di impianto con potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;
4. Atteso che il Comune di Santa Lucia di Piave è dichiarato sismico con D.M. 14/05/1982 con sismicità S=9 è quindi soggetto al deposito di specifico progetto strutturale allo Sportello Unico del Comune ai sensi delle Leggi Regionali 07/11/2003 n° 27 e 21/05/2004 n° 13 nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, soggette alla Parte II, Capo IV Sezione II artt. 93 - 94 del Testo Unico per l'Edilizia e art. 61. La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio del permesso di costruire, purché prima dell'inizio dei lavori sia ottenuta l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del T.U.. Nel caso la denuncia non sia necessaria deve essere presentata un'attestazione da parte del progettista che certifichi la non necessità.
5. autorizzazione della Provincia, dell'A.N.A.S., Veneto Strade, o comunque dell'Ente preposto nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
6. attestazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura del possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell' art. 12 della L. 9.5.1975 n. 153, da parte del richiedente il permesso a costruire;
7. attestazione da parte dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura della eventuale necessità della costruzione di annessi rustici ai fini produttivi, della loro idoneità tecnica, della loro convenienza economica, indicando la cubatura massima concedibile;
8. certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. da cui risulti la classificazione della qualità di coltura, così come prescritto sulla edificabilità nelle zone agricole;

9. autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/04;
10. autorizzazione ambientale resa ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1994 n. 63 nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 42/04;
11. autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio ove previsto;
12. autorizzazione o nulla osta forestale ed idrogeologico ai sensi delle Leggi Regionali 13.09.1978 n.52 e 14.09.1994 n.58 (art.20), e del R.D. 30.12.1923 N.3267;
13. nulla osta del Consorzio di Bonifica quando la costruzione o l'intervento sia effettuato ad una distanza inferiore a m 10,00 da un'area demaniale di bonifica;
14. altri nulla osta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti per specifici interventi.

Tali documenti sono da produrre prima del rilascio del permesso di costruire ovvero assunti nel corso dell'istruttoria. Il diniego degli stessi da parte dell'organo competente costituirà impedimento al rilascio del permesso stesso.

Solo nei casi espressamente indicati ne è consentita la presentazione dopo il rilascio del permesso di costruire e comunque prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 10      AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI CORPI IDRICI**

L'autorizzazione è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche.

La domanda e la documentazione tecnica dovranno essere conformi all'apposito regolamento comunale.

Sono inoltre da rispettare le disposizioni di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia per quanto applicabili, ed in particolare il P.R.R.A. - Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con Provvedimento del Consiglio regionale 1 settembre 1989, n. 962.

#### **Art. 11      PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Tutte le richieste di permesso di costruire, presentate con le modalità di cui al precedente articolo 7, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico per l'Edilizia devono in particolare essere corredate da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del Testo Unico per l'Edilizia, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Entro 10 giorni dalla richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello Unico del Comune comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il nominativo dell'istruttore tecnico a cui è assegnata la pratica ed il numero assegnato alla pratica.

A domanda del richiedente, lo Sportello Unico del Comune si pronuncia - in base agli atti ed ai documenti in suo possesso - sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del procedimento o l'istruttore tecnico fa richiesta scritta all'interessato di consegnare entro un congruo termine e comunque non oltre 60 giorni, le documentazioni integrative. La suddetta richiesta può essere fatta una sola volta nei termini di legge. L'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; in caso di mancata presentazione delle stesse nel termine indicato, la domanda perde ogni validità e potrà essere archiviata, senza che il Dirigente debba ulteriori comunicazioni.

Il Responsabile del procedimento e l'istruttore tecnico ispirano la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo;
- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- il principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

Il Responsabile del procedimento inoltra, anzitutto, idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo dell'attività di tutte le unità organizzative – esterne alla propria – eventualmente coinvolte nel procedimento.

Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo – anche nei confronti delle unità organizzative esterne alla propria – il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi settori comunali preposti.

Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate.

Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai responsabili delle altre unità organizzative, il Responsabile del procedimento ne dà

comunicazione al proprio funzionale apicale o dirigente, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi.

Nei casi previsti dalla Legge il Responsabile del procedimento propone l'indizione della Conferenza di Servizi, a scopo istruttorio e decisorio formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico – giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norme di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

In ogni caso, la partecipazione dei vari servizi e/o settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della conferenza, deve intendersi obbligatoria.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistico - edilizie, il Settore Edilizia privata procederà al calcolo del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire di cui all'art. 16 del Testo Unico per l'Edilizia.

Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello Unico del Comune provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.

Tutte le domande di permesso di costruire, corredate dall'istruttoria, devono essere sottoposte, quando previsti, ai seguenti pareri:

- della Commissione Edilizia;
- del Dipartimento di prevenzione dell'Azienda U.L.S.S. ;

I suddetti pareri non sono vincolanti per il Dirigente, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con gli stessi.

Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello Unico del Comune.

## **Art. 12 DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sulla domanda di permesso di costruire il Dirigente adotta la propria determinazione con provvedimento finale nei termini stabiliti dalla legislazione vigente; qualora l'accoglimento della domanda venga condizionato al rispetto di precise prescrizioni e/o alla presentazione di documenti necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'adeguamento alle prescrizioni e/o tali documenti vanno presentati entro 120 giorni dalla notifica del provvedimento stesso, decorso tale termine la domanda si riterrà decaduta e verrà archiviata.

Quando il Dirigente accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento separato dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.

Quando il Dirigente respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Il Dirigente deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il permesso per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata definitivamente approvati, può essere rilasciato solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

Nel provvedimento del Dirigente possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa (comma 350 della legge 27/12/2006 n° 296).

Il permesso per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, l'installazione di impianti tecnologici, nonché per la realizzazione degli accessi e delle recinzioni che siano compiutamente descritti nelle tavole di progetto.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche qualora il provvedimento del Dirigente non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

L'atto di permesso di costruire richiama gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali le comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di agibilità.

### **Art. 13 ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O DELLA COMUNICAZIONE**

La quota di contributo è corrisposta al Comune per il rilascio del permesso di costruire. Prima del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

Il titolare del permesso di costruire può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori e comunque non oltre il termine di decadenza del permesso di costruire. In questo caso il Comune richiede al titolare del permesso di costruire la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.

Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti; quando i termini di pagamento sono indicati nel permesso di costruire, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste del permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso di costruire, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove, se consentita, la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.

Sono sempre dovuti, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati dalla differenza tra nuova destinazione e precedente destinazione autorizzata.

Nel caso l'intervento sia soggetto a Comunicazione di Cambio d'Uso Senza Opere o Denuncia di Inizio Attività, il versamento dell'importo di oneri, contributi e monetizzazioni, fatto salvo conguaglio attivo, dovrà essere effettuato per intero all'atto della presentazione della relativa comunicazione o denuncia. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere allegata quietanza di pagamento nonché prospetto di calcolo dei conteggi effettuati, soggetto a verifica d'ufficio. A seguito di verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione.

Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 16 del Testo Unico per l'Edilizia uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).

Non sono dovuti versamenti o conguagli per il permesso di costruire relativamente ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell'originario permesso di costruire e conformi all'originario progetto. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

L'interessato potrà contestare la determinazione presentando opposizione entro trenta giorni dalla notificazione della determinazione stessa. In caso di mancato accordo bonario si procederà ad una determinazione arbitrare secondo la procedura prevista dalla legislazione vigente. Le spese dell'arbitrato saranno poste a carico dell'interessato.

Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/1999.

Nel caso in cui il titolare del permesso intenda, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/1985, e successive modifiche, scomputare dal contributo il valore delle opere di urbanizzazione realizzate, o da realizzarsi, questo verrà determinato sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

Il titolare del permesso 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.

Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art.2 della Legge 122/89 e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, salvo i casi espressamente previsti.

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.

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.

In sede di approvazione degli strumenti 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.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

Ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. sono altresì scomputabili dagli oneri gli incentivi concessi per gli interventi di maggiore qualità e sostenibilità edilizia.

#### **Art. 14 PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguito l'intervento.

Chiunque può prendere visione durante la validità del permesso di costruire, presso gli uffici comunali della stessa e dei relativi atti di progetto e convenzionali.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, facendo richiesta al Sindaco precisando i documenti richiesti e l'uso previsto.

I documenti possono essere rilasciati in copia semplice o autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

## **Art. 15      VARIANTI AL PROGETTO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nel caso in cui si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, ma comunque prima dell'esecuzione degli stessi, salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, il titolare del permesso di costruire deve presentare istanza allo Sportello Unico del Comune, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio del permesso di costruire di variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti il permesso di costruire.

Ai sensi dell'art.22 del Testo Unico per l'Edilizia sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e devono essere presentate prima della esecuzione dei lavori.

Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3. comma dell'art. 92 della L.R. 61/1985, confermati dall'art. 32 del T.U., che necessitano di distinto permesso di costruire.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività in variante non modificano i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario. 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.

Il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività in variante può comportare il conguaglio del contributo di cui all'art. 16 del Testo Unico per l'Edilizia già corrisposto con il permesso di costruire originario.

## **Art. 16      VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Il permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o agli aventi causa.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del permesso stesso.

In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo. Il Dirigente competente provvede - previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi - senza sentire la C.E.. Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

Gli interessati, i successori e gli aventi causa devono presentare il titolo di proprietà comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la il permesso di costruire o la denuncia originaria.

#### **Art. 17 TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI E MOTIVI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - ANDAMENTO LAVORI**

Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico per l'Edilizia il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno decorrente dalla data di rilascio del permesso di costruire.

L'inizio dei lavori si identifica con l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere. Qualora i lavori non siano effettivamente iniziati entro la data stabilita il permesso di costruire decade automaticamente.

Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori.

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.

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. 10/1991 e successivo regolamento di esecuzione.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere ottenuta l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del T.U. e prioritariamente si dovrà provvedere al deposito di specifico progetto strutturale allo Sportello Unico del Comune ai sensi delle Leggi Regionali 07/11/2003 n° 27 e 21/05/2004 n° 13 nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, soggette alla Parte II, Capo IV Sezione II artt. 93 - 94 del Testo Unico per l'Edilizia e art. 61. Nel caso l'Autorizzazione non sia necessaria deve essere presentata un'attestazione da parte del progettista che certifichi la non necessità.

Ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico per l'Edilizia il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni a decorrere dalla data di inizio degli stessi. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Il titolare del permesso di costruire, qualora fatti estranei alla sua volontà siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, prima dello scadere del termine può richiedere una proroga. Sono considerati fatti estranei alla volontà del concessionario ad esempio:

- eventi calamitosi;
- prolungate avverse condizioni meteorologiche;
- problemi ed avversità oggettive riscontrate nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- disposizioni di pubbliche autorità;
- determinante e non prevista variazione del nucleo familiare,
- modifica della situazione economica del nucleo familiare non determinata da inerzia o negligenza.

La proroga, nell'entità commisurata alla tipologia dei lavori da eseguirsi, può essere concessa dal Dirigente con provvedimento motivato.

L'ultimazione dei lavori in assenza di apposita dichiarazione del D.L. si identifica con la richiesta del certificato di agibilità. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire concernente la parte non ultimata.

Anche la denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico del Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Oltre che nei casi di mancato inizio o di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, il permesso di costruire decade anche nel caso di mancato ritiro entro 120 giorni dalla notifica della comunicazione di rilascio.

La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

## **Art. 18      ESERCIZIO DELL'AUTOCONTROLLO SUL PERMESSO DI COSTRUIRE, SULLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

I Permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività, anche tacitamente assentiti, possono essere annullati dal Dirigente per motivi di legittimità e per vizi che inficiano la validità del provvedimento sin dall'inizio.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente può sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività o la comunicazione.

Nel caso che i lavori siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività, e che tali infedeltà siano state determinanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o della legittimità della denuncia di inizio attività.

Il permesso di costruire, o la denuncia di inizio attività, sarà inoltre annullato quando il trasferimento di proprietà o la concessione di diritti reali di godimento su parte dell'area vincolata dalla costruzione faccia venir meno i presupposti che hanno determinato il rilascio del permesso di costruire stesso, o della legittimità della denuncia di inizio attività, rendendolo quindi illegittimo.

## **Art. 19 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Le denunce di inizio attività edilizia di cui al precedente art. 3 devono rispettare le condizioni stabilite per i permessi di costruire per quanto riguarda i soggetti aventi titolo e la forma. Devono essere corredate dagli elaborati dichiarati necessari dal precedente art. 8. A giudizio del Responsabile del procedimento può inoltre essere richiesta la presentazione di elaborati aggiuntivi eventuali.

Le denunce di inizio attività edilizia devono essere presentate almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Le denunce di inizio dell'attività devono comunque essere accompagnate da elaborati tecnico progettuali e adeguata documentazione amministrativa in rapporto con l'intervento richiesto.

Il Settore Urbanistico comunale dovrà verificare l'adeguatezza dei documenti tecnici prodotti a corredo dell'istanza, nonché la rispondenza dell'intervento ai limiti di contenuto proprio rispetto alle norme vigenti.

I pareri, autorizzazioni o nulla osta obbligatori sono i seguenti:

- atteso che il Comune di Santa Lucia di Piave è dichiarato sismico con D.M. 14/05/1982 con sismicità S=9 è quindi soggetto al deposito di specifico progetto strutturale allo Sportello Unico del Comune ai sensi delle Leggi Regionali 07/11/2003 n° 27 e 21/05/2004 n° 13 nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, soggette alla Parte II, Capo IV Sezione II artt. 93 -

94 del Testo Unico per l'Edilizia e art. 61. Il deposito potrà essere effettuato anche dopo la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, purché prima dell'inizio dei lavori sia ottenuta l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del T.U.. Nel caso la denuncia non sia necessaria deve essere presentata un'attestazione da parte del progettista che certifichi la non necessità.

- autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/04;
- autorizzazione ambientale resa ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1994 n. 63 nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 42/04
- autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio ove previsto;
- autorizzazione o nulla osta forestale ed idrogeologico ai sensi delle Leggi Regionali 13.09.1978 n.52 e 14.09.1994 n.58 (art.20), e del R.D. 30.12.1923 N.3267;
- ogni altra autorizzazione o nulla osta in base alle vigenti leggi.

Ove lo ritenga opportuno, il Dirigente può comunque chiedere anche il parere della Commissione Edilizia, in tal caso la Denuncia è sospesa fino all'ottenimento del parere.

Il richiedente può dar corso ai lavori qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di trenta giorni dal ricevimento della Denuncia di Inizio Attività, previa eventuale corresponsione degli oneri eventualmente dovuti, calcolati in via provvisoria dal richiedente e salvo conguaglio calcolato dal settore urbanistico comunale.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/04, su immobili comunque vincolati. In tal caso il termine di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, autorizzazione o nulla osta.

Le denunce – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati elaborati dall'ufficio e che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria.

La denuncia di inizio attività fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Ai sensi del precedente art.18 le denunce di inizio attività possono essere annullate dal Dirigente per motivi di legittimità e per vizi che inficiano la validità del provvedimento sin dall'inizio.

Si richiamano le vigenti disposizioni di legge; in particolare in tema di responsabilità il punto 6 dell'art. 23 nonché il punto 3 dell'art. 29 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 con le conseguenze prescritte.

## **Art. 20      PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Al Dirigente competente è riconosciuto il potere di rilasciare Permessi di costruire in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PRG nei seguenti limiti, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi:

a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purché non comportante modifica della destinazione di zona, limitatamente a:

- riduzione delle distanze dalle strade, nel rispetto del Codice della Strada, purché siano comunque evitati pericoli per la circolazione;
- incremento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura della zona;
- le altezze risultanti e la ubicazione non devono comunque compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Tale deroga e' subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani infraregionali e regionali.

Ai fini del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

b) aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

c) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il dirigente competente è autorizzato a rilasciare i permessi di costruire per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

Sono da rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. 42/04.

Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.

Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda U.L.S.S.

Sono inderogabili altresì le distanze minime di legge per le costruzioni lungo i corsi d'acqua pubblici.

Nella zone A è inderogabile l'altezza massima consentita, mentre restano derogabili tutti gli altri parametri contenuti nelle Norme di Attuazione.

La legge n. 122/1989, all'art. 9, consente altresì il rilascio di autorizzazioni in deroga, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai piani terreni di edifici esistenti, o nel sottosuolo. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04, L. n. 394/1991.

## **CAPO III ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 21 CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Il Dirigente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, esercita ai sensi dell'art. 27 del Testo Unico per l'edilizia e dell'art. 89 della L.R. 61/1985, la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni del PRG, nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire ovvero nella denuncia di inizio attività.

La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali.

Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Ove verifichi l'effettuazione di lavori in assenza o in difformità di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, il Dirigente notifica senza indugio al titolare del permesso di costruire, all'Assuntore e al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del Testo Unico per l'edilizia e dell'art. 91 L.R. 61/1985, adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e segg., della L.R. stessa, e dal Testo Unico per l'edilizia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

### **Art. 22 NOMINA DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI**

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico del Comune la data di inizio dei lavori indicando obbligatoriamente generalità e residenza del Direttore dei Lavori, dell'Assuntore dei lavori e, ove previsti, dei Coordinatori per la sicurezza, relativi alla progettazione e alla esecuzione dell'opera ai sensi del D. Lgs. 494/1996 e successive modificazioni.

Il Direttore e l'Assuntore dei lavori a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare allo Sportello Unico del Comune, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico e indicare il proprio codice fiscale.

Qualunque variazione successiva dei professionisti e dell'assuntore dei lavori incaricati da parte dei titolari di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 29 del Testo Unico per l'Edilizia, deve essere preventivamente comunicata allo Sportello Unico del Comune con le modalità di cui sopra.

Nel caso di Denuncia di Inizio Attività i tecnici ivi identificati e designati potranno operare nel rispetto di quanto disposto nei precedenti articoli 7 e 19.

### **Art. 23 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO E ATTACCHI ALLE FOGNATURE E ALL'ACQUEDOTTO**

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, almeno sette giorni prima di dare inizio ai lavori, previa presentazione di tutte le documentazioni ivi comprese le autorizzazioni in quanto necessarie, può chiedere al Responsabile del procedimento la verifica dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), a cui deve essere riferita la costruzione, che devono essere osservati scrupolosamente, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

La comunicazione di inizio dei lavori, oltre a quanto disposto dal precedente art. 22, dovrà dare atto della intervenuta acquisizione di tutti i nulla osta necessari (sismico, prevenzione incendi, ecc.) e dell'avvenuto deposito del progetto delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, dell'impianto termico e degli isolamenti.

Il settore edilizio comunale può effettuare sopralluoghi e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera il Titolare del Permesso, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche il Dirigente del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore

## **Art. 24      RESPONSABILITÀ INERENTI L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

I progettisti nell'ambito della propria specifica competenza, hanno la responsabilità della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e dei locali strumenti urbanistici.

Il direttore e l'assuntore dei lavori ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità dell'esecuzione dell'opera in conformità al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di Permesso a Costruire o D.I.A..

In caso di esecuzione in danno della demolizione di opere abusive sono solidamente obbligati al pagamento delle spese il committente, il costruttore nonché il direttore dei lavori, qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere al Permesso a Costruire o D.I.A..

In caso annullamento del Permesso a Costruire o D.I.A., l'eventuale esecuzione in danno della demolizione delle opere avviene a spese del committente e del progettista delle opere.

Il progettista, il direttore e l'assuntore dei lavori possono essere chiamati al pagamento di tali spese solo nel caso in cui il committente non sia solvibile.

## **Art. 25      ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E DOCUMENTI DA CONSERVARSI**

Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, provvisto di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere pubblicizzato con tabella visibile da spazi pubblici indicante l'opera, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il progettista, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, l'eventuale coordinatore per la sicurezza e l'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti all'esercizio della vigilanza:

- a) il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività edilizia, con la copia dei relativi elaborati tecnici di progetto, muniti del visto di approvazione o del protocollo di presentazione in caso di DIA;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, soggette alla Parte II, Capo II del Testo Unico per l'Edilizia (già L.1086/71), o comunque tutte le costruzioni la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità

soggette all'art. 61 ed al Capo IV della Parte II del testo Unico per l'Edilizia (già artt. 2 e 18 della Legge 64/1974), copia dell'Autorizzazione del progetto depositato allo Sportello Unico del Comune ai sensi delle Leggi Regionali n.42/1984 e n.11/2001, e successive modificazioni ed integrazioni, firmati anche dal costruttore e dal Direttore dei lavori;

- c) nel caso di ponteggi metallici di altezza superiore a 20 m, o altre opere provvisorie costituite da elementi metallici o di notevole importanza e complessità in rapporto alle loro dimensioni ed ai sovraccarichi, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 7 gennaio 1956 n. 164, il progetto esecutivo redatto con le modalità di cui allo stesso articolo;
- d) nel caso di armature provvisorie per grandi opere, come centine per ponti ad arco, per copertura ad ampia luce e simili, che non rientrino negli schemi di uso corrente, ai sensi dell'art.64 del D.P.R. 7.1.1956 n. 164, il progetto esecutivo redatto con le modalità di cui al medesimo articolo;
- e) qualora ne ricorra il caso, il progetto dell'impianto termico, con gli elementi di cui all' art.13 del D.P.R. 1052/1977 e la documentazione relativa all'isolamento termico, con gli elementi di cui all'articolo 19 del medesimo D.P.R.. I documenti di cui al presente punto debbono portare l'attestato dell'avvenuto deposito allo Sportello Unico del Comune;
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

## **Art. 26 SICUREZZA NEI CANTIERI**

Per garantire la salute e la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei e mobili dovranno essere rispettate le normative specifiche contenute nel decreto legislativo n.494/96 Gazzetta Ufficiale n.223 del 23.09.96 come modificato dal D. Lgs. n.528/99.

## **Art. 27 CONDUZIONE DEL CANTIERE**

In tutti i cantieri debbono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica 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. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D. Lgs. 494/96 e successive modificazioni, al D. Lgs. 626/94 e al D.P.R. n. 164/1956.

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 2,00 m ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente. Le aperture che si praticano sulle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il dirigente comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile e del Coordinatore per la sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, del Responsabile del cantiere.

## **Art. 28      OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il Titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve munirsi dell'apposita concessione comunale alla occupazione temporanea di suolo pubblico.

La domanda deve contenere la esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa in rapporto alla entità dei lavori da eseguire.

La concessione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di un'idonea cauzione, quando ritenuto necessario dal responsabile del Servizio, per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso 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. Il deposito cauzionale sarà restituito dopo novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino o, nel caso siano effettuati scavi con posa di condutture o manufatti interrati, dopo sei mesi dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino, e, in ogni caso, previo accertamento da parte dell'ufficio comunale competente che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.

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.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione secondo le norme del D.L. n. 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale.

In caso di inadempienza dell'obbligo del ripristino il Dirigente procederà d'ufficio, a spese del concessionario, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della legge 20.3.1865 n. 2248, all. F. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni nonché le ulteriori disposizioni comunali che si intendono qui richiamate.

## **Art. 29      COMUNICAZIONI OBBLIGATORIE E VISITE DI CONTROLLO IN CORSO D'OPERA**

Il Titolare del permesso di costruire dovrà dare comunicazione allo Sportello Unico del Comune:

- a) dell'inizio dei lavori con semplice lettera (eventualmente completa della nomina dei soggetti di cui all'art.22, se non già comunicata);
- b) limitatamente al caso dell'edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28.1.1977 n. 10, del raggiungimento di fasi di costruzione stabilite nella convenzione stessa. La comunicazione dovrà contenere la richiesta di verifica della corrispondenza del fabbricato realizzato alle caratteristiche tipologiche e costruttive fissate nella convenzione;
- c) dell'ultimazione dei lavori.

Degli accertamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi disposti a seguito della comunicazione di cui sopra, deve essere redatto apposito verbale in duplice copia, di cui una deve essere custodita in cantiere.

In ogni caso, e indipendentemente dall'esito dei controlli effettuati, la responsabilità per la violazione delle norme giuridiche vigenti, come pure per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nel permesso di costruire, rimane interamente a carico del titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività, del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento le visite di controllo in merito all'osservanza delle norme di legge e regolamentari.

Il titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività può anche richiedere al Comune di effettuare visite di controllo, in corso d'opera oppure a lavori ultimati, per gli impianti termici e per l'isolamento termico dell'edificio.

Le verifiche in corso d'opera per il controllo degli spessori e delle caratteristiche dei materiali impiegati per l'isolamento termico, per il controllo del corretto collocamento di tali materiali nelle strutture del fabbricato e per la conformità dell'impianto termico alle norme di legge possono essere effettuate in qualsiasi momento.

Gli ispettori del lavoro possono in qualsiasi momento verificare il rispetto delle norme per la prevenzione infortuni.

Tutti i soggetti di cui all'art.103 del Testo Unico per l'Edilizia sono tenuti ad accertare l'esistenza del deposito ai sensi della L.R. n. 42/1984 e L.R. n. 6/1996, e successive modificazioni ed integrazioni. I controlli di conformità dei lavori alle norme di edilizia antisismica saranno effettuati ai sensi delle Leggi Regionali n. 42/1984, n. 6/1996 e n.11/2001.

L'assuntore dei lavori in quanto responsabile del cantiere deve lasciare libero accesso in cantiere a chi ha titolo ad eseguire i controlli di cui al presente articolo; il titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività deve fornire a proprie spese la manodopera, gli strumenti ed i mezzi necessari.

Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire, ovvero con denuncia di inizio attività, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.

In caso di mancata denuncia di inizio o fine lavori, l'inizio o la fine effettivamente avvenuti sono dimostrabili con adeguata documentazione, ovvero con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori, e versamento di sanzione amministrativa deliberata dal Consiglio Comunale per una o entrambe le mancate denunce.

In caso di mancata ultimazione dei lavori, eventualmente sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire viene archiviato per decadenza.

## **Art. 30 ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI – PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.**

Il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) inizio e prosecuzione di lavori senza la nomina o l'accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti richiesti per l'inizio lavori;
- b) esecuzione dei lavori privi di Permesso o D.I.A. o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
- c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel Permesso o D.I.A., nonché alle disposizioni impartite con verbale di inizio lavori;
- d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
- e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione avrà efficacia fino all'adempimento delle attività prescritte.

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire o D.I.A., il Responsabile del Servizio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione.

Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.

Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

## **CAPO IV COLLAUDO E AGIBILITÀ**

### **Art. 31 OPERE SOGGETTE AD AGIBILITÀ E DOMANDA**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i restauri e le ristrutturazioni, o comunque gli interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati può essere usata senza il preventivo certificato di agibilità rilasciato dal Comune.

La richiesta del certificato di agibilità deve essere riferita ad ogni singola unità immobiliare e relativi accessori e pertinenze, deve essere presentata, in bollo, allo Sportello Unico del Comune entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, corredata della necessaria documentazione.

### **Art. 32 ESAME DELLE DOMANDE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Entro 10 giorni dalla richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello Unico del Comune comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il nominativo dell'istruttore tecnico a cui è assegnata la pratica ed il numero della pratica assegnato.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il Certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto dal Responsabile del procedimento, nei termini di legge, per la richiesta di documentazione integrativa. In tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Ove il Dirigente non provveda al rilascio del certificato, senza provvedere alla sospensione della domanda, entro il termine previsto, ai sensi dell'art. 25 del Testo Unico per l'Edilizia l'agibilità si intende comunque attestata una volta trascorsi 30 giorni dalla presentazione della richiesta, se completa delle attestazioni e certificazioni di cui al successivo comma 12 e nel caso sia stato rilasciato per il progetto il parere dell'A.S.L.. Nel caso sia stata prodotta autodichiarazione in luogo del parere A.S.L. ai sensi dell'art. 25 del Testo Unico per l'Edilizia il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

Il Certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. 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.

Una volta rilasciato, anche tacitamente il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

In caso di rilascio di agibilità per capannoni e strutture nei quali non è ancora nota l'attività che andrà ad insediarsi, è obbligatoria la notifica al Comune dell'inizio attività; prima dell'uso i locali dovranno essere resi conformi alle norme vigenti riferite alla specifica attività da insediare e dovranno essere acquisite tutte le necessarie autorizzazioni/pareri/nulla osta da parte degli enti competenti, con particolare riferimento al certificato di prevenzione incendi.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere, devono essere comunque comunicati al competente settore dell'A.S.L. solo se ricadenti nell'obbligo di cui all'art.48 del DPR 19/03/1956. Devono altresì essere comunicati allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

### **Art. 33 DOCUMENTI ED ALLEGATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Alla domanda di agibilità vanno allegati ove ne ricorra l'obbligo:

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori, sottoscritta anche dal costruttore e dal richiedente, 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 Testo Unico per l'Edilizia, 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;
- b) copia autentica della ricevuta dell'accatastamento rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale, comprensiva delle planimetrie. L'accatastamento è da richiedersi ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque entro trenta giorni dall'avvenuta installazione degli infissi;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dello Sportello Unico del Comune ai sensi delle Leggi Regionali n.42/1984 e n.11/2001, e successive modificazioni ed integrazioni, dell'avvenuto deposito. Nel caso non siano state eseguite opere in c.a. o relative alle opere soggette a specifica autorizzazione in zona sismica deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 46/1990 con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante;
- e) certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;
- f) dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della L. 10/1991 e del Testo Unico per l'Edilizia e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;
- g) certificato di Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);

- h) licenza di esercizio per gli ascensori;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico;
- j) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- k) dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla Parte II, Capo III, del Testo Unico per l'Edilizia e al D.P.R. 503/1996.
- l) l'autorizzazione allo scarico (necessaria oltre che per lo scarico in fognatura anche per lo scarico in subirrigazione, fitodepurazione, ecc);
- m) planimetrie in duplice copia:
  - 1. una planimetria, in scala 1:200, che costituirà parte integrante dell'atto stesso da cui risultino individuate sia le unità immobiliari che i singoli vani oggetto del Permesso di Costruire;
  - 2. una planimetria, in scala 1:200, relativa alle superfici destinate a parcheggio ed a spazi di manovra, con l'esatta indicazione delle dimensioni lineari e della localizzazione all'interno del lotto nonchè con indicate le reti tecnologiche.
- n) nel caso in cui il fabbricato non sia collegato all'acquedotto pubblico ma utilizzi una fonte alternativa di rifornimento, necessita di certificato di potabilità dell'acqua rilasciato in conformità alle vigenti disposizioni D.P.R. 236/1998.
- o) ricevute comprovanti il pagamento dei diritti sanitari qualora dovuti e dell'eventuale tassa di concessione comunale.

#### **Art. 34 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Il documento con il quale il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di agibilità deve contenere:

- 1) l'identificazione del titolare del Certificato;
- 2) l'identificazione catastale dell'immobile a cui si riferisce il Certificato;
- 3) gli estremi dei Permessi o D.I.A. in forza dei quali é stata realizzata l'opera oggetto di Certificato;
- 4) gli estremi relativi al parere espresso dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS competente o suo delegato solo se espressamente richiesto o necessario;
- 5) gli estremi della proposta del Responsabile del procedimento.

Al certificato dovrà essere allegata:

- 1. una planimetria, in scala 1:200, che costituirà parte integrante dell'atto stesso da cui risultino individuate sia le unità immobiliari che i singoli vani oggetto del Permesso o D.I.A.;

2. una planimetria, in scala 1:200, relativa alle superfici destinate a parcheggio ed a spazi di manovra, con l'esatta indicazione delle dimensioni lineari e della localizzazione all'interno del lotto nonché con indicate le reti tecnologiche.

Il Certificato di agibilità può essere richiesto e rilasciato limitatamente a porzioni di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili.

Nel caso di opere soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività per le quali non necessiti il certificato di agibilità, il progettista incaricato emette un certificato di collaudo, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

### **Art. 35 INIBIZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico in fabbricati esistenti ed abitati, il Sindaco, sentito il responsabile dell'igiene Pubblica dell'A.S.L. oppure su richiesta dello stesso, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso e ordinare lo sgombero a norma dell' art. 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e del Testo Unico per l'Edilizia, art.26.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati né dati in uso a titolo gratuito o oneroso senza che siano state rimosse le carenze igieniche o statiche riscontrate. In caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie. Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934 (ora art. 24 comma 3 del Testo Unico per l'Edilizia).

Per la dichiarazione di inagibilità devono ricorrere almeno una (o più di una) delle seguenti situazioni:

a) rispetto alle condizioni igienico sanitarie:

- mancanza di acqua corrente;
- mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;

b) rispetto all'utilizzo dei locali:

- non ci sia ricambio d'aria sufficiente per le altezze medie dei locali inferiori a ml. 2,20 o per una superficie inferiore dell'alloggio a mq 28,00 se occupato da una persona e a mq 38,00 per due persone;

c) rispetto della destinazione d'uso dei locali:

- siano usati impropriamente quali alloggi sottotetti, seminterrati, rustici, box, ecc..

d) rispetto a situazioni di pericolo:

- quando nell'edificio ci sia la presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti.

e) rispetto a situazioni statiche:

- quando l'edificio nel quale è ricavato l'alloggio risulta in precarie condizioni statiche
- per assenza di certificato di collaudo
- per certificato di inidoneità statica redatto sia precedentemente alla visita di inagibilità.

Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezze richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazione analoghe a quelle descritte ai punti precedenti.

La dichiarazione di non agibilità comporta per i Responsabili del Servizio l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha generato il pericolo di porvi rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita agli articoli 3 e seguenti del presente Regolamento.

I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data:

- di rilascio del Permesso a Costruire o del titolo abilitativo;
- di ultimazione dei lavori nel caso di mancanza di Permesso di Costruire o del titolo abilitativo.

## **Art. 36      PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI ALL'OCCUPAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILE SPROVVISTA DEL PRESCRITTO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure consentono a titolo gratuito od oneroso che altrui utilizzi una o più unità immobiliari site in costruzioni prive del certificato di agibilità, devono essere denunciati dal Sindaco all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 24 del T.U.E. D.P.R. 380/2001

Qualora, al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti igienico-sanitari necessari per dichiarare abitabile o agibile l'immobile medesimo, il Responsabile del Servizio fissa con ordinanza un termine per l'adeguamento dell'immobile.

Trascorso inutilmente il termine, il Responsabile del Servizio provvede ad ulteriore denuncia all'Autorità giudiziaria.

In assenza del certificato di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture.

### **Art. 37 CERTIFICATO DI COLLAUDO**

Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/1985.

Il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui sia previsto dalla Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo, funzionale al rilascio di agibilità dei singoli fabbricati ivi erettivi, dovrà essere redatto dal Collaudatore in corso d'opera.

Il collaudo dovrà certificare la funzionalità delle opere di urbanizzazione eseguite per l'uso dei fabbricati nonché una sicura accessibilità agli stessi garantendone la non pericolosità per gli utilizzatori.

### **Art. 38 TOLLERANZA**

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, fatti salvi i diritti dei terzi, le difformità verificatesi in sede di costruzione a condizione che non si discostino rispetto alle misure prescritte delle seguenti quantità:

- per misure inferiori o uguali a mt 5: 1,50%;
- per la parte eccedente mt 5 e fino a mt 15: 1,00%;
- Per la parte eccedente mt 15: 0,50 %.

## **CAPO V GLI STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 39 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.**

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG è regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 i piani suddetti sono:

Piano Particolareggiato

Piano di Lottizzazione

Piano per l'Edilizia Economica e popolare

Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Piano Ambientale

Programma Integrato

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono regolati dall'art. 20 della L.R. 11/2004.

### **Art. 40 DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti
- b) dal progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo secondo la casistica di cui al precedente art. 6;
- 2) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, nonché della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le

modalità e i contenuti di cui ai successivi artt. 41-42. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n. 5 copie;

- 3) copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:
  - energia elettrica
  - servizio telefonico
  - distribuzione idrica
  - raccolta delle acque meteoriche e reflue
  - distribuzione del gas;
- 4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale:
  - 4.1. nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali, o la modificazione di quelli preesistenti, autorizzazione della Provincia o dell'ANAS.
  - 4.2. Nel caso in cui all'interno della zona oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, della Soprintendenza ai beni archeologici.  
Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.
  - 4.3. Nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù militari di cui alla legge n. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale.
- 5) Qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti ad uno dei seguenti vincoli:
  - 5.1. vincolo per scopi idrogeologici e forestali ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n. 3267/1923 e D.M. n. 1120/1926.
  - 5.2. Vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui alla D. Lgs. 42/2004dovrà pure essere allegata copia della domanda di specifica autorizzazione all'intervento, il cui rilascio compete all'amministrazione comunale, o che è da richiedersi tramite la stessa.

Elaborati minimi per la redazione degli Strumenti Attuativi

In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;

- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

Per i Piani di Lottizzazione e i Piani di Recupero di iniziativa privata gli elaborati sono precisati nei successivi articoli 41 e 42

## **Art. 41 ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

### 1) Documentazione dello stato di diritto

#### 1.1. ESTRATTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE

L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG e del relativo PPA. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.

#### 1.2. COPIA DELLA MAPPA E CERTIFICATO CATASTALE rilasciato dal competente Ufficio

Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, con gli elementi atti a identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento (nonché di quelle circostanti per una profondità di almeno m 200), le caratteristiche di superficie e di estimo e il tipo di frazionamento relativo.

### 1.3. INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE SERVITÙ

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.) ed ogni altra servitù;
- vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale secondo la casistica di cui al precedente art. 9.

### 2) Documentazione sullo stato di fatto

2.1. RILIEVO topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione (attività estrattive, comparti sciistici, ecc.) non inferiore a 1:2000.

2.2. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti
- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3
- viabilità e toponomastica.

2.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

2.4. PERIZIA GEOLOGICA E GEOTECNICA corredata con le indagini penetrometriche e sondaggi stratigrafici al fine di garantire la stabilità dei terreni di fondazione

### 3) Documentazione di progetto

3.1. PLANIMETRIA nella scala di cui all'elaborato 2.1 precedente contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
- delimitazione degli spazi di verde con indicazioni delle eventuali nuove assenze da porre a dimora
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
- indicazione delle eventuali utilizzazioni in sotterraneo e dei servizi centralizzati
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche ed urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

- 3.2. ELABORATO PLANIVOLUMETRICO contenente indicazioni delle volumetrie realizzabili all'interno dell'ambito con l'orientamento delle coperture, le distanze di rispetto e quantaltro necessario per individuare la tipologia e le caratteristiche dei fabbricati. Tale elaborato è pertanto vincolante ai fini dei successivi interventi edilizi.
- 3.3. SEZIONI E PROFILI in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazioni delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.
- 3.4. SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.
- 3.5. PROGETTO DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, in scala 1:500, contenente l'indicazione dei punti luce e l'ubicazione delle cabine di trasformazione.
- 3.6. PROGETTO DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE in scala 1:500 con sviluppi e particolari costruttivi alle scale appropriate.
- 3.7. TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto.  
Dovrà indicare:  
superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area di intervento  
superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale  
superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto e in tutta l'area di intervento  
abitanti o addetti teorici insediabili  
superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso  
superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati  
verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.
- 3.8. RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
Dovrà schematicamente, ma esaurientemente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.
- 3.9. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO  
Dovrà essere redatta una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica, eventualmente previste, tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente supportata da una

descrizione particolareggiata delle opere da eseguire, anche con eventuale elaborato aggiuntivo.

### 3.10 NORME DI ATTUAZIONE

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
- b) le tipologie edilizie, gli indici ed i rispetti da osservare
- c) le destinazioni d'uso consentite
- d) le eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

### 3.11 PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione, redatta su schemi forniti dal Comune, a cui seguirà Convenzione Definitiva che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del Piano da parte del C. C., conterrà oltre alle generalità dei soggetti stipulanti, ed alla identificazione catastale degli immobili interessati dall'intervento:

- a) gli estremi di adozione e approvazione degli atti urbanistici ed amministrativi che legittimano l'intervento in oggetto;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare (superficie territoriale, superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti e degli addetti insediabili, quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico);
- c) l'impegno, da parte del soggetto attuatore dei P.di L. a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto e le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalle norme del PRG sempre secondo l'ubicazione di progetto;
- d) l'impegno, da parte del soggetto attuatore del P. di L. ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria secondo progetto a scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/77; o in alternativa l'impegno a corrispondere al Comune la quota del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con definizione delle relative modalità di pagamento.

Ove ricorrano le condizioni, in applicazione dell'art. 10, 1° comma della legge n. 10/77, analoghi impegni saranno assunti in relazione alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;

- e) l'impegno, nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante fideiussione bancaria, o assicurativa, vincolato a favore del Comune, presso la Tesoreria Comunale; saranno

indicate l'entità del versamento, le modalità di svincolo successivamente all'accettazione delle opere eseguite;

- f) durata di validità della convenzione e termini per l'inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti nel P.P.;
- g) sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore del P.di L. in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione per l'inosservanza delle destinazioni d'uso.

## **Art. 42 ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Gli elaborati tecnici del piano di iniziativa privata debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto e il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

- 1) Documentazione dello stato di diritto  
si tratta di documenti elencati e descritti ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del precedente art. 41.
- 2) Documentazione sullo stato di fatto  
si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2, 2.3,2.4 del precedente art. 41.  
Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:
  - l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - gli elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - il rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici.Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:
  - schema di rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:
    - a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni
    - b) destinazioni d'uso dei locali
    - c) forma di godimento degli attuali occupanti

- d) struttura e tipo di proprietà
- e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute
- f) stato di conservazione
- g) documentazione fotografica di particolari di interesse architettonico;
- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;
- rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.

### 3) Documentazione di progetto

#### 3.1. PLANIMETRIA in scala non inferiore ad 1:500 contenente:

- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
- delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto e le relative caratteristiche volumetriche;
- delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove assenze da porre a dimora;
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

#### 3.2. PROSPETTI in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposita grafia.

#### 3.3. SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI relativi alla urbanizzazione primaria in scala 1:500.

#### 3.4. PROGETTO DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, in scala 1:500 contenente l'indicazione dei punti luce o delle eventuali cabine di trasformazione.

#### 3.5. ELABORATO PLANIVOLUMETRICO contenente indicazioni delle volumetrie realizzabili all'interno dell'ambito con l'orientamento delle coperture, le distanze di rispetto e quant'altro necessario per individuare la tipologia e le caratteristiche dei fabbricati. Tale elaborato è pertanto vincolante ai fini dei successivi interventi edilizi.

#### 3.6. TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI URBANISTICI ED EDILIZI.

Dovrà indicare:

- a) superficie di intervento
- b) superficie di ciascuna unità minima di intervento
- c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima e in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione

- d) abitanti insediati e teoricamente insediabili
- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.
- g) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.7. PROGETTO DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE in scala 1:500 con sviluppi e particolari costruttivi alle scale appropriate.

### 3.8. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dovrà schematicamente, ma esaurientemente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in esso previste.

### 3.9. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Dovrà essere redatta una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica, eventualmente previste, tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente supportata da una descrizione particolareggiata delle opere da eseguire, anche con eventuale elaborato aggiuntivo.

### 3.10 NORME DI ATTUAZIONE

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
- c) gli allineamenti planimetrici e altimetrici da osservare;
- d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
- e) gli standard di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
- f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.

3.11 PROPOSTA DI CONVENZIONE dotata dei seguenti descritti al punto 3.11 del precedente art. 41.

## **Art. 43      PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE**

La domanda di approvazione dei Piani Attuativi , corredata in conformità al precedente art. 40 deve essere indirizzata all'Ufficio Edilizia.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Responsabile del Servizio fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Il suddetto parere non è vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il Responsabile del Servizio qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano a soggetti esterni all'Amministrazione Comunale, alle quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso:

- a) alla Giunta Regionale, limitatamente ai casi di aree soggette al vincolo idrogeologico e forestale e per l'espressione dell'autorizzazione di cui al R.D. 3267/1939;
- b) all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio limitatamente ai casi di zone dichiarate sismiche ai sensi della legge 1684/1962 e per l'espressione del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974;
- c) all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio limitatamente ai casi di aree soggette a consolidamento dell'abitato ai sensi della L. 445/1908 e per l'espressione del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974;
- d) agli altri organi competenti ad esprimere pareri ed autorizzazioni in relazione a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;

all'U.L.S.S. competente per territorio in base alla L.n. 833/1978, L.R. 78/1980 e L.R. 54/1982.

Ad istruttoria ultimata si avvia la seguente procedura di approvazione:

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla giunta comunale e approvato dal consiglio comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
2. Trascorso il termine di cui al punto 1, può essere richiesta alla provincia, con le modalità di cui all'articolo 30, comma 6 della L. 11/2004, la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.
3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al punto 3, il consiglio comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.
5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.
6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della L. 11/2004.
7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L. 11/2004.
8. Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte

rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

12. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
13. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

Il Permesso a Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo è rilasciato dal Responsabile del Servizio previa specifica domanda presentata dalla Ditta attuatrice del Piano e corredata di tutta la documentazione tecnica necessaria per individuare in via esecutiva le opere di urbanizzazione da eseguire, in particolare:

estratto di mappa catastale aggiornato alla data di presentazione dell'istanza comprendente l'intero ambito di Piano con un intorno minimo di raggio pari a mt. 200;

estratto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati con individuazione dell'ambito di Piano in campitura di color rosso in planimetria 1/5000 (intero territorio comunale) e 1/2000 – 1/100 (zone significative);

tavole di progetto nella scala appropriata per identificare in ogni dettaglio i lavori da realizzare composte da:

- 1) planimetria in scala non inferiore a 1/500 contenente il tracciato di ogni servizio a rete quotato anche altimetricamente con l'indicazione puntuale di ogni opera accessoria collegata;
- 2) planimetria in scala non inferiore a 1/500 contenente l'indicazione di tutti i materiali utilizzati nonché di tutte le opere accessorie previste dal Piano quali arredi urbani, segnaletica sia orizzontale che verticale, sistemazione di aree verdi, essenze arboree e piantumazione;
- 3) sezioni trasversali stradali in scala non inferiore a 1/50 per ogni diverso tracciato;
- 4) profili quotati per i tracciati viari e per i servizi a rete canalizzati quali rete di smaltimento acque nere e saponose, rete di smaltimento acque meteoriche;
- 5) particolari costruttivi di tutti gli elementi speciali e tecnologici necessari e previsti;

relazione contenente tutti gli studi e le indagini di tipo geognostico, idrologico, sismico, agronomico, biologico, chimico necessarie alla corretta esecuzione dell'opera;

calcoli esecutivi di strutture e di impianti;

capitolato speciale d'appalto;

computo metrico estimativo;

elenco prezzi unitari;

piano di sicurezza;

piano di manutenzione delle opere e delle sue parti;  
copia degli accordi definitivi con le aziende erogatrici dei servizi.

#### **Art. 44 COMPARTO URBANISTICO**

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della L. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del punto 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo delle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. ”

## **CAPO VI LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Art. 45 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.**

La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

Essa è chiamata ad esprimere il proprio motivato parere in ordine all'intervento trasformativo proposto, con particolare riferimento al rispetto delle direttive, degli indirizzi, delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nelle norme di legge e nel vigente strumento urbanistico, in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici ed urbanistici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

La Commissione è chiamata ad esprimere pareri obbligatori non vincolanti.

#### **a) La Commissione è tenuta ad esprimere pareri facoltativi:**

1. sull'interpretazione del presente Regolamento Edilizio e sulle normative in materia edilizia;
2. sulle questioni inerenti l'ambiente urbano o naturale del territorio comunale per salvaguardare, ricercare, valorizzare particolari caratteri;

#### **b) Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia.**

Il Responsabile del procedimento può, salvi i casi previsti ai successivi punti c) e d), chiedere il parere della Commissione Edilizia nei sotto elencati casi:

1. tutti gli interventi che, ai sensi delle vigenti disposizioni, sono subordinati ed equiparati a denuncia di inizio attività;
2. le varianti ai permessi di costruire che hanno incidenza modesta su parametri urbanistici e sulle volumetrie. L'incidenza modesta si ha quando le varianti riguardano piani interrati e le modifiche di Su non superano del 5% quelle in precedenza assentite;
3. quelli che risultino, dall'istruttoria del Tecnico istruttore Responsabile del procedimento, non conformi alla normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia;
4. quelli che, per legge o per altre norme regolamentari, non necessitano del preventivo parere della commissione;
5. installazione di insegne e tende fedelmente rispondenti alle norme del presente Regolamento e al Piano degli impianti pubblicitari;
6. sistemazioni esterne che non incrementano le superfici pavimentate o impermeabili;
7. rinnovo di concessioni edilizie;
8. costruzione accessorie di giardinaggio, pergolati ed opere assimilabili che non comportino aumento di superfici e di volumi;
9. i progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della Legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di cui al comma precedente sono autorizzati ovvero negati d'ufficio con provvedimento del Dirigente, previa istruttoria che ne attesti la conformità al Regolamento Edilizio ed alle altre norme applicabili ovvero che ne attesti la non conformità.

**c) Parere necessario da parte della Commissione Edilizia.**

1. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio per gli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, su immobili vincolati o comunque tutelati.
2. Sono altresì soggetti al parere obbligatorio della Commissione Edilizia Integrata gli interventi che interessano immobili compresi in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004, o comunque soggette a vincolo paesistico e ambientale, fatti salvi gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della circolare del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali prot. 106/18851/98 del 22/07/1998 in quanto non soggetti ad autorizzazione ambientale.
3. I Piani Urbanistici Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, tutte le nuove costruzioni purché non inserite in Piani Attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente Organo Comunale.

**d) Ricorso facoltativo alla Commissione Edilizia**

Per i casi previsti al punto b) è ammesso il ricorso al parere della Commissione Edilizia nei seguenti casi:

1. qualora il Responsabile dell'istruttoria tecnica, dopo aver sentito il Dirigente del Settore, ritenga comunque opportuno sottoporre la proposta di intervento edilizio alla Commissione Edilizia;
2. qualora il Sindaco o l'Assessore delegato ritenga opportuno acquisirlo comunque in relazione alle competenze consultive in materia di norme e di estetica edilizia che sono proprie della commissione stessa;
3. nel caso in cui dopo aver ricevuto il diniego, il richiedente presenti nuova istanza in cui chiede, motivatamente, il parere della Commissione Edilizia. Il Dirigente del Settore, valutata la domanda, decide autonomamente nel merito accogliendo la stessa o ribadendo il parere già espresso;
4. per i progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della Legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, qualora ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale. In tal caso il progetto dovrà essere corredato da dichiarazione di accertamento della conformità urbanistica ed edilizia nonché alle Leggi, norme e regolamenti vigenti; la Commissione si esprime in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici delle opere ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

#### **Art. 46      COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.**

La Commissione Edilizia Comunale è formata ai sensi e con i compiti descritti nell'articolo 113 della L.R. 61/1985, dall'articolo 4 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. n° 63/1994. E' composta da membri di diritto e membri elettivi.

Sono membri di diritto il Responsabile del Servizio competente - o, in caso di sua assenza o impedimento, un suo delegato/sostituto, con adeguata professionalità – che assume la funzione di Presidente della Commissione ed un membro esterno, nominato dal Sindaco, esperto di diritto amministrativo e delle norme che regolano l'urbanistica e l'Edilizia Privata, in particolare per quanto concerne gli aspetti legali e procedurali.

I membri elettivi sono quattro e sono nominati dal Consiglio Comunale per appello nominale con voto limitato a uno, in modo che sia assicurata la presenza di almeno un rappresentante delle minoranze. Devono essere scelti tra gli esperti, con competenze diverse, appartenenti alle terne di nomi designati, tra i propri iscritti, dagli ordini o collegi professionali degli architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocati, agronomi, urbanisti, e materie ambientali ed artistico/monumentali. Il Consiglio Comunale ha facoltà, inoltre, di attingere un nominativo anche fra i funzionari dipendenti della Regione, Provincia, Comuni ed U.L.S.S..

Nelle ipotesi previste dall'articolo 4 della L.R. n° 63/1994, la Commissione Edilizia è integrata, con le modalità di cui all'articolo 6 della citata legge, da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale eletti dal Consiglio Comunale scegliendo tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico/monumentali. Nella fattispecie la qualifica di "esperto" va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività ed agli incarichi svolti, e va documentata con presentazione di apposito curriculum.

Assiste alle sedute della Commissione Edilizia Comunale (ed Integrata), in qualità di Segretario verbalizzante senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata/Urbanistica.

I pareri della Commissione Edilizia, pur obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmessa alla Commissione Edilizia alla sua prima successiva seduta.

Ai membri della Commissione Edilizia spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

La Commissione Edilizia Comunale e La Commissione Edilizia Integrata restano in carica per lo stesso periodo del mandato amministrativo. I componenti possono essere nominati per un massimo di due mandati consecutivi ed esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori. Restano ferme tutte le ipotesi di incompatibilità tra il ruolo di componente della commissione edilizia comunale, compreso quello di amministratore comunale, previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 47      FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.**

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente comunicata ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta salvo casi di comprovata urgenza nei quali può essere convocata anche il giorno prima.

Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario, di almeno due membri elettivi e, nei casi in cui necessita parere da parte della Commissione Integrata, oltre alle precedenti è necessaria la presenza di almeno uno dei due membri esperti in materie ambientali.

Qualora uno dei membri esperti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Qualora la Commissione Edilizia tratti casi ed argomenti che ritenga di particolare importanza o che richiedono una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti del settore, in qualità di consulenti e senza diritto di voto.

Qualora richiesto dagli interessati o ritenuto opportuno dalla Commissione, il Presidente può convocare i soggetti richiedenti il rilascio di provvedimenti abilitativi, o loro incaricato a rappresentarli, e/o i progettisti.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto dal Presidente. Se trattasi di Commissione Edilizia Integrata va specificatamente riportata a verbale la posizione espressa dai due membri esperti in materie ambientali.

Sugli elaborati esaminati dalla Commissione il Segretario appone la dicitura "esaminato dalla C.E. nella seduta del .././... con parere favorevole/sospeso/contrario". Tale dicitura è sottoscritta dal Segretario.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno qualsiasi dei suoi membri questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dalla discussione e dal giudizio relativi all'argomento stesso. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare la discrezionalità in relazione alle informazioni desunte dalla eventuale consultazione dei documenti istruttori.

## **TITOLO II    NORME RELATIVE ALLA DISCIPLINA EDILIZIA.**

### **CAPO I    CARATTERISTICHE EDILIZIE.**

#### **Art. 48    CORTILI E LASTRICI SOLARI.**

La presente normativa è riferita ai cortili e lastrici solari racchiusi almeno su tre lati da fabbricato con la precisazione che trattasi di cortile se il basamento è costituito da terreno, lastrico solare se è costituito da solaio.

Tali cortili e lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte è stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nonché le sporgenze medesime non superino i ml. 1,40.

Nel caso di cortili o lastrici solari il cui quarto lato è delimitato da muro di cinta, la superficie di questo muro va computata al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni relative alle chiostrine o cavedi.

#### **Art. 49    CHIOSTRINE O CAVEDI.**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro delle chiostrine o cavedi.

Nella sezione orizzontale della chiostrina o cavedio si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 2,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

Nelle chiostrine o cavedi possono affacciarsi solo locali di servizio o di disobblio.

## **Art. 50 COSTRUZIONI ACCESSORIE.**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.

È ammessa in corpo autonomo la costruzione della struttura di giardinaggio accessoria nel rispetto delle prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G..

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

## **Art. 51 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative ed alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in ogni nuovo edificio e nel caso di incremento di unità edilizie contenute in ampliamenti-restauri-ristrutturazioni, devono essere previsti almeno un posto macchina coperto per unità edilizia adibita ad alloggio, ufficio o negozio, con le esclusioni di zona previste dalle N.T.A..

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi preminente interesse di pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da cortine arborate.

Devono comunque rispettare la distanza di ml. 5,00 dai confini di proprietà.

Le cabine elettriche di trasformazione saranno costruite nel solo rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile; il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata; i fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti a detto lotto osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal P.R.G.; i fabbricati che dovessero essere invece eretti nel lotto stesso osserveranno soltanto la distanza minima di ml. 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina.

Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde pubblico attrezzato, ecc., quando, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.

La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., è di ml. 3,00, riducibile a ml. 1,50 dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti; distanze inferiori possono esse-

re consentite quando le cabine non oltrepassano l'allineamento dei fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

## **CAPO II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI.**

### **Art. 52 DECORO DEGLI EDIFICI.**

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

A tal riguardo il Responsabile del Servizio, sentita, qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, cartelli pubblicitari, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche dei luoghi al fine di conseguire soluzioni coerenti sotto il profilo ambientale, paesaggistico, urbanistico ed architettonico.

Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Responsabile del Servizio, sentita, qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale, può imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del Servizio, può, imponendo 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 ai sensi della legislazione vigente.

Al fine del rispetto e della coerenza degli edifici con le caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e storico-architettoniche si fa rinvio all'osservanza delle prescrizioni tipologiche contenute nella Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

### **Art. 53 DECORO DEGLI SPAZI.**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro ambientale, paesaggistico, urbanistico e storico-architettonico. Devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed arborati.

A tal riguardo il Responsabile del Servizio, sentita, qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Servizio, sentita, qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Servizio può, 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 ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 54 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 5,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,50 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. 1,50.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1,50.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse quelle ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità per ogni fabbricato tipologicamente definito delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

## **Art. 55 ANTENNE E PARABOLICHE RADIOTELEVISIVE – INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE PER RETI DI TELECOMUNICAZIONI MOBILI.**

### **a) Antenne e paraboliche radiotelevisive.**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di una unità immobiliare a blocco o nei quali, comunque, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna e di un'unica parabola di tipo centralizzato.

Le antenne e le parabole, realizzate con materiali di provata solidità e resistenza, debbono essere collocate ed ancorate in modo da garantire la piena sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona.

Le antenne e le parabole sono di norma installate sulla copertura degli edifici e devono essere poste sui fronti non prospicienti spazi pubblici o la pubblica via e comunque non visibili da questi.

Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o la parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate. I cavi devono essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni o, se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

E' fatto divieto di collocare antenne e parabole su logge, poggiali, finestre e pareti degli edifici prospettanti su spazi pubblici (piazze, strade ecc.); solo in casi eccezionali la municipalità può autorizzare eventuali deroghe accertato che la struttura non compromette il decoro dell'immobile o non è visibile dagli spazi pubblici.

Qualsiasi sia la loro collocazione le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio, presentare colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su parapetti o murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

#### **b) Installazioni di ripetitori e stazioni radio base.**

L'installazione e gestione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del Regolamento per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile allegato al presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 56 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni.

Entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, e non superare l'altezza massima di ml. 1.50, di cui al massimo ml. 1.00 in materiali non trasparenti, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. In corrispondenza degli incroci, ferma restando l'altezza massima di ml. 1,50, la parte non trasparente della recinzione, comprese le siepi, non potrà superare l'altezza di 0,50 ml è comunque prescritto parere vincolante del Responsabile dell'ufficio di Polizia Municipale.

Particolare attenzione deve essere riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e storico-architettoniche delle recinzioni in rapporto ai siti ove si vanno ad inscrivere. In tale contesto va posto l'accento sull'obbligatorietà nell'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.

E' ammessa deroga all'altezza massima delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini.

Le nuove recinzioni che utilizzano materiali tradizionali quali: sasso a vista intercalato a mattone pieno, possono essere previste con altezza massima ml. 2.00, se realizzate all'interno delle Zone storiche ed agricole, ovvero se ad esse contermini o interessanti, comunque aree di pertinenza di edifici notevoli vincolati dal P.R.G..

I cancelli d'ingresso prospettanti su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno 5,00 ml. dal limite della carreggiata stradale, salvo dimostrata impossibilità.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni tipologiche particolari per le recinzioni salvo i casi in cui l'arretramento, per la particolare configurazione dell'accesso, sia dimostrato impossibile da realizzarsi o che tale realizzazione costituisca grave pregiudizio alla razionale utilizzazione del lotto.

Per tutte le nuove recinzioni e per la ristrutturazione delle recinzioni esistenti in prossimità dell'accesso carraio deve essere riservato uno spazio a parcheggio pari ad almeno un posto auto per unità edilizia adibita ad alloggio, ufficio o negozio e comunque nella misura minima stabilita dalle N.T.A. per quanto possibile.

Tutte le recinzioni dovranno prestare le dovute attenzioni e predisporre tutti gli accorgimenti necessari affinché le acque meteoriche di sgrondo superficiali non siano ostacolate o comunque che le stesse acque siano regimate.

Per le zone di tipo produttivo le recinzioni delle parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa e con esclusione dei fronti prospettanti spazi pubblici, potranno raggiungere un'altezza non superiore a ml 2,00 ed essere anche interamente opache. Di fronte agli spazi pubblici altezze maggiori a 1,50 ml e fino a ml 2,00 possono essere assentite con previsione di arretramento della recinzione di almeno 1,00 ml e realizzazione di una barriera verde a mascheramento; la manutenzione della stessa rimarrà a carico del proprietario.

Il Dirigente può concedere eventuali deroghe nel caso in cui si rendesse opportuno:

- il proseguimento di recinzioni esistenti;
- la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati;
- uniformarsi alla diversa tipologia nella zona;
- a realizzazione di una recinzione di qualità adeguatamente descritta nel suo rapporto tipologico con il fabbricato o con l'area da recintare.

All'interno dei centri abitati la distanza minima dal confine stradale da rispettare per realizzare lateralmente alle strade recinzioni o impiantare siepi, deve essere di ml 3,25 dall'asse stradale, per garantire larghezze stradali minime di ml 6,50.

Il Dirigente può obbligare l'arretramento ulteriore delle recinzioni rispetto al confine stradale esistente in aggiunta a quanto disposto nei commi precedenti, in particolare per garantire:

- larghezza della strada di dimensioni maggiori a ml 6,50 per garantire la continuità di strade aventi sezione maggiore o per particolari e motivate esigenze atte a salvaguardare la sicurezza della circolazione;

- la continuità di marciapiedi esistenti;
- la costruzione di marciapiedi in strade che ne sono prive;
- in strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 ml: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50 ml;
- la costruzione di piste ciclabili o spazi ciclo-pedonali di adeguata larghezza.

L'Amministrazione comunale può stabilire con apposito atto quali strade siano soggette a prescrizioni particolari che comportino l'obbligo dell'arretramento delle recinzioni o delle siepi in relazione alla necessità di migliorare la viabilità carraia e/o pedonale e ciclabile. Possono essere previsti arretramenti, da entrambi i lati ovvero da un solo lato.

Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie, anche eventualmente indicate dal Comune. Andrà predisposto un abaco delle possibili tipologie di recinzione realizzabili all'interno dell'ambito unitario di intervento.

Nelle zone soggette a vincolo ambientale – paesistico di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e nelle zone agricole, salvo diversa disposizione di piani generali o attuativi, ove ammesse le recinzioni vanno previste in palo e rete. Le recinzioni con zoccolo o cordolo non emergente oltre 30 cm dal suolo con soprastante ringhiera o rete possono essere concesse solo per limitate porzioni in adiacenza agli edifici, salva diversa previsione progettuale approvata dalla Commissione Edilizia comunale. Si richiama inoltre la disciplina di zona e di tutela dell'ambiente prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali; dovrà essere previsto l'arretramento in corrispondenza della posa dei cassonetti per la raccolta R.S.U. ove previsto dal programma comunale e relativo regolamento.

Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale da documentarsi adeguatamente di volta in volta, come garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente, sentita la C.E., può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale; può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o di carattere provvisorio (ad esempio le recinzioni realizzate con materiale di risulta). Sulle recinzioni non è possibile applicare oggetti che pregiudicano la visibilità, l'estetica o creino pericolo quali, ad esempio: filo spinato, cocci di vetro, elementi appuntiti, ecc. In ogni caso la recinzione delle aree private deve essere realizzata in modo da non costituire pericolo, o intralcio, per le persone, tenendo conto della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area. In caso di detenzione di animali la recinzione verso il marciapiede e proprietà di terzi deve essere a maglia fitta od avere accorgimenti tali da garantire che gli stessi non siano di pericolo, o di disturbo, per le persone (ad esempio mediante

l'interposizione di una siepe). Le essenze arboree, le siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone del marciapiedi e non costituire intralcio o pericolo per chi transita.

Nel rispetto del Codice della Strada fuori dei centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi, piantagioni o recinzioni aventi cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore:

- a m 1,00 se tenute ad altezza non superiore a ml 1,00;
- a m 3,00 se di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno.

#### **Art. 57 SPAZI VERDI ARBORATI E RELATIVE ALBERATURE.**

Le alberature di alto e medio fusto e le sistemazioni a verde costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale: particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento nel rispetto delle indicazioni del PRG. Qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto e medio fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Dovrà essere specificata la eventuale necessità di abbattere una o più alberature di alto e/o medio fusto indicandone nel contempo la sostituzione, anche in altro luogo all'interno dell'ambito di progetto.

#### **Art. 58 COPERTURE.**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante in ossequio alle eventuali tipologie previste nelle NTA. Esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e rispettare rigorosamente le pendenze che caratterizzano le coperture tipiche degli edifici circostanti.

Per le nuove coperture la pendenza deve essere compresa fra un minimo del 33% ad un massimo del 45%. Salvo i casi di copertura di ampliamenti di fabbricati esistenti in cui la pendenza deve essere mantenuta uguale a quella del fabbricato principale.

L'obbligatorietà della copertura a falde è eventualmente stabilita dalle N.T.A. per le singole Z.T.O.. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere di norma andamento, pendenze ed aggetti eguali.

L'installazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) se possibile vanno evitate sulle falde delle coperture inclinate in particolare quando risultano visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici nonché in immobili soggetti a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, su immobili vincolati o comunque tutelati dal PRG nonché su immobili ricadenti in zone "A".

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile preferibilmente:

1. quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
2. quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
3. quando non altrimenti posizionabili dovranno il più possibile costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda superiore ed inferiore se vista.

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.

Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.

Sono ammessi abbaini di ridotte dimensioni, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, e - in genere - del rigore compositivo a cui deve essere improntato il disegno della copertura. Di norma non devono superare singolarmente una larghezza lorda di ml 2,00 e nel complesso non devono superare una larghezza lorda pari ad 1/5 della corrispondente falda. Oltre tali limiti la copertura degli abbaini costituisce in ogni caso solaio al quale riferire il punto di imposta ai fini della misura dell'altezza del fabbricato.

Le altane sono ammissibili a condizione che siano compatibili con il disegno complessivo della copertura, e non ne alterino le caratteristiche originarie. L'accesso all'altana deve essere realizzato senza alcuna significativa alterazione della copertura esistente.

Sono ammesse soluzioni progettuali e di ornato in deroga alle suddette direttive che si armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato.

## **Art. 59 SCALE ESTERNE SCOPERTE**

Sono ammesse le scale esterne scoperte soltanto per motivi di sicurezza. Solo in casi di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative sono ammesse scale esterne scoperte a servizio dei fabbricati per raggiungere al massimo il primo piano.

Sono ammesse le scale esterne a servizio dei fabbricati con funzioni di collegamento fino al primo piano purché coperte ed a condizione che la copertura sia integrata con il corpo principale del fabbricato, costituendone parte integrante della sagoma. Sono pertanto escluse le scale esterne al fabbricato coperte con solaio a sbalzo o pensilina.

## **Art. 60 PORTICI.**

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

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, escluse quelle relative alla pavimentazione che sono a carico del Comune.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e di 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 modalità e tipologie stabilite 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.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

## **Art. 61 MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI.**

Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

In presenza di fabbricati a filo strada carrabile soggetti ad intervento edilizio il Dirigente può imporre la costruzione di portici, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli

allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. In tal caso la volumetria del portico può essere recuperata nell'ambito dell'intervento sul fabbricato stesso.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole e di norma delimitati da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm rispetto al piano della viabilità.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di cm 30, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari.

I marciapiedi devono avere di norma larghezza minima netta non inferiore a cm 150. Eventuali larghezze inferiori saranno consentite solo in caso di documentata impossibilità alla realizzazione.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dal D.P.R. 503/1996 a, in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

E' eccezionalmente consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a cm 120 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private a seguito di motivata e documentata relazione da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

## **Art. 62      PERCORSI CICLABILI.**

Le piste ciclabili sono suddivise nelle seguenti tipologie:

- a) piste ciclabili in bordo strada: piste autonome dalle sedi stradali con funzione solo di servizio alla mobilità (indicati solo nelle tavole di zonizzazione) distinte in esistenti e di progetto;
- b) piste ciclabili in aree a valenza paesaggistica: piste da eseguirsi su viottoli rurali strade a basso flusso di traffico, su argini di canali e interne a parchi urbani;

Nelle aree urbane le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi.

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi e all'interno delle fasce di rispetto.

- 1) Il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali sarà il seguente:

TIPI DI INFRASTRUTTURE SPECIALIZZATE	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
<b>a) piste mono-direzionali</b>	<b>1,5 m</b>	<b>2,0 m</b>	<b>1,25 m</b>	<b>1,0 m</b>
<b>b) piste bidirezionali</b>	<b>2,75 m</b>	<b>3,0 m</b>	<b>2,0 m</b>	<b>1,8 m</b>
<b>c) piste ciclabili autonome</b>	<b>2,25 m</b>	<b>4,0 m</b>	<b>2,0 m</b>	<b>1,8 m</b>
<b>d) viali di parchi</b>	<b>2,0 m</b>	<b>4,0 m</b>	<b>1,8 m</b>	<b>1,6 m</b>

TIPI DI INFRASTRUTTURE SPECIALIZZATE	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
<b>a) percorsi pedonali e ciclabili</b>	<b>3,5 m</b>	<b>4,5 m</b>	<b>3,0 m</b>	<b>2,5 m</b>
<b>b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi</b>	<b>3,3 m</b>	<b>4,5 m</b>	<b>3,0 m</b>	<b>2,5 m</b>
<b>c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.</b>	<b>2,5 m</b>	<b>4,5 m</b>	<b>1,8 m</b>	<b>1,5 m</b>
<b>d) zone traffico limitato e corsie trasporto pubblico</b>	<b>3,5 m</b>	<b>4,5 m</b>	<b>3,0 m</b>	<b>2,5 m</b>

Le protezioni laterali possono essere realizzate:

- a livello della carreggiata delimitandola con:
  - a) isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
  - b) aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
  - c) in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordonature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata;
- in rialzo rispetto alla carreggiata, con ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali. Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.

#### Pavimentazioni, arredi e sistemazione a verde

Gli itinerari ciclabili devono avere pavimentazione di buona scorrevolezza, ma sufficientemente ruvida per escludere problemi di sdruciolamento, anche nei punti coperti di segnaletica orizzontale. La pavimentazione, realizzata con materiali usuali per superfici stradali o marciapiedi, va preferibilmente differenziata per colorazione e/o materiali rispetto a quella degli spazi ad uso pedonale o del traffico motorizzato. In tal caso la colorazione rossastra del fondo ciclabile, convenzionalmente in uso nelle principali città europee, è da preferirsi come fattore di identificazione ed affidabilità dell'itinerario; tuttavia la sistemazione del fondo e delle altre dotazioni degli itinerari devono essere adeguate al contesto insediativo e nei centri storici e nelle aree di interesse ambientale o paesistico vanno sempre privilegiate soluzioni rispettose della tradizione e del carattere dei luoghi.

L'arredo deve essere di forma e materiali tali da non costituire pericolo per i ciclisti; gli elementi verticali devono essere opportunamente distanziati dal bordo rotabile degli itinerari garantendo un franco di almeno 50 cm.

Le piante devono rispettare un franco proporzionale alle caratteristiche di accrescimento delle singole specie: siepi ed arbusti devono essere privi di spine o rami sporgenti. Tutta la parte vegetale deve essere per qualità e sistemazione tale da consentire l'agevole manutenzione con moderni macchinari.

### **Art. 63     STRADE DI DISTRIBUZIONE.**

Fatte salve diverse indicazioni puntuali contenute nelle tavole di PRG, nelle zone residenziali gli strumenti attuativi del PRG non possono prevedere strade interne di larghezza di carreggiata inferiore a ml 6,50, oltre alla banchina laterale, riducibili a ml 4,50 se si tratta di una strada ad un'unica corsia di marcia: in questo caso, però, lo strumento pianificatorio attuativo deve indicare l'organizzazione dei flussi di traffico.

Nelle zone produttive (artigianali, industriali, commerciali) la larghezza minima di carreggiata è di norma fissata in ml 8,00, oltre alle banchine laterali, riducibile a ml 6,00 se si tratta di strade ad un'unica direzione di marcia: in questo caso, però, lo strumento pianificatorio attuativo deve indicare l'organizzazione dei flussi di traffico.

I piani urbanistici attuativi del PRG debbono di norma prevedere strade interne con pendenza inferiore al 10%.

Soluzioni diverse da quelle suddette dovranno essere validamente argomentate dalla opportunità di limitare le alterazioni allo stato naturale dei luoghi.

Negli interventi diretti che prevedono la realizzazione di fabbricati con almeno otto unità immobiliari, o comunque nel caso di superficie utile servita superiore a 550 mq, non possono essere previste strade interne di larghezza di carreggiata inferiore a ml 6,50, riducibili a ml 4,50 se si tratta di una strada ad un'unica corsia di marcia: in questo caso, però, il progetto deve indicare l'organizzazione dei flussi di traffico. Nel caso di insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali) le larghezze minime sono quelle indicate nel comma 2 del presente articolo.

Per le strade a fondo cieco a servizio di almeno otto unità immobiliari, o comunque nel caso di superficie utile servita superiore a 550 mq, dovrà essere prevista alla fine una piazzola per una agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inseribile un cerchio di diametro almeno doppio della larghezza della carreggiata di accesso e mai inferiore a 12 ml. Nelle zone produttive (artigianali, industriali, commerciali) tale diametro dovrà permettere una agevole manovra degli autotreni e ottenere l'approvazione dell'ente gestore della strada.

Il Dirigente può richiedere nella zona di completamento la redazione di un piano guida viario nel quale sia identificato l'assetto della circolazione dell'intera zona.

Il Dirigente può altresì richiedere la dimostrazione che l'accessibilità privata, nel caso di interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati con almeno quattro unità immobiliari, sia di larghezza minima di ml 5,00 e che sia agevole la manovra di inversione di marcia.

#### **Art. 64      PARCHEGGI.**

Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione come determinate dal Piano Regolatore Generale.

Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tener conto dei criteri che garantiscono la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento. La dimensione minima di un posto macchina sia per parcheggi pubblici che privati deve essere di 2,50 ml. per 5,00 ml..

Dovrà inoltre essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale.

Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere collettivo-sociale, dovranno essere rispettate le disposizioni relative all'eliminazione delle "barriere architettoniche" di cui agli Artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. 27 aprile 1978, n° 384 e n° 13 del 9 gennaio 1989.

In tutti i casi in cui sia possibile, i parcheggi vanno integrati con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive vegetazionali autoctone.

#### **Art. 65      PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE.**

L'uscita da passi carrai, da autorimesse e da garage deve essere realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Fra le uscite di autorimesse collettive e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza, misurata lungo l'asse della rampa, è ridotta ad un massimo del 18% se si tratta di rampe in tutto o in parte non rettilinee.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml 3,00 se rettilinee ed a ml 4,00 se in curva.

Per rampe a doppio senso di marcia a servizio di autorimesse di oltre 15 autovetture, o disposte su più piani, la larghezza non può essere inferiore a ml 4,50. Sono fatte salve dimensioni maggiori e più restrittive disposizioni emanate in concerto dagli enti preposti.

Per rampe o tratti di rampe non rettilinee il raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non deve essere inferiore a ml 7 per rampe a senso unico di marcia e non inferiore a ml 8,25 per rampe a doppio senso di marcia.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

Può essere vietata la realizzazione di rampe che comportano un particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare nelle zone agricole, previo parere della Commissione Edilizia.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno ml 5,00 dal ciglio stradale, salvo deroga nei casi previsti dal Codice della Strada dimostrando l'impossibilità di riservare tale misura, prevedendo l'arretramento a misura inferiore e con all'installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai è disciplinata dal vigente Codice della Strada e dalle norme degli strumenti urbanistici di livello regionale e comunale.

### **CAPO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.**

#### **Art. 66 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO.**

Qualora nel corso di lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti di valore archeologico, storico o artistico, o di presumibile interesse culturale o, comunque, cose mobili ed immobili di cui al D. Lgs. 42/2004, il Responsabile del cantiere (o il Capo cantiere) o lo scopritore deve farne immediata denuncia, entro 24 ore, alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici o al Sindaco, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti o rimuovendoli per garantirne sicurezza e conservazione secondo le modalità stabilite dal D. Lgs. 42/2004, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia é stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Dei ritrovamenti il Responsabile del cantiere (o il Capo cantiere) o lo scopritore darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 67 INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI ED ARREDO URBANO.**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, purché non si rechi danno all'immobile, previo avviso scritto agli interessati, senza che i proprietari possano opporsi, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze, targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrelle 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.

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

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al D. Lgs. 42/2004, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

Nelle località e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al quarto comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/1992, secondo specifica autorizzazione rilasciata a norma dell'art. 23, comma 4, del D. Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e previo parere favorevole della Soprintendenza.

Le applicazioni di carattere reclamistico così come definite dal nuovo Codice della Strada, sono soggette a Permesso a Costruire o D.I.A. ai sensi del precedente articolo 3 e devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e tali da non arrecare nocumento alla circolazione stradale e in conformità al nuovo codice della strada.

Le Domande o le D.I.A. dovranno essere corredate da:

- una fotografia formato minimo cm. 15 x cm. 10, comprendente la fronte del fabbricato sul quale deve applicarsi l'insegna o il sito ove si intende installare il cartello reclamistico;
- triplice copia di disegni formato UNI del prospetto e della sezione dell'edificio;
- un particolare, in scala 1/20, dell'iscrizione.

Sono vietate le insegne di qualsiasi tipo poste a bandiera in tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle necessarie per le indicazione dei servizi di uso pubblico.

Le insegne luminose e non e le targhe devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici ed inserirsi in questi con materiali, colori e forma in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Non sono ammesse le insegne con impianto a variazione di colore ed a luce intermittente.

Lungo le strade nell'ambito ed in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari. All'interno dei centri abitati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, così come previsti dall'art. 23 del codice e definiti dall'art. 47 del regolamento d'esecuzione, non debbono superare la superficie di mq. 3,00, ad eccezione delle insegne poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli che possono raggiungere la superficie di mq. 10,00.

Il bordo inferiore dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari posti in opere deve essere, in ogni suo punto, ad una quota superiore a ml. 1,80 rispetto a quella della banchina stradale misurata nella

sezione stradale corrispondente. La distanza minima, dal limite della carreggiata, è prescritta in ml. 1,50.

Qualora le insegne siano poste in aree private la distanza minima dal confine di proprietà è stabilita in ml. 1,50 e la loro altezza non può superare la metà dell'altezza massima prevista dalle N.T.A. della corrispondente zona territoriale omogenea.

#### **Art. 68 NUMERI CIVICI.**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

#### **Art. 69 REQUISITI E CARATTERISTICHE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.**

##### **a) Accessi**

- 1 Sulle strade di quartiere e sulle strade locali di ambito urbano (art. 22 N.C.d.S. e art. 61 Regolamento), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili;
- 2 Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B,C,D, come definite dal N.C.d.S., gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3 (tre) e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci). La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio del Permesso a Costruire o D.I.A., in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.
- 3 Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposito spartitraffico del quale si consiglia una larghezza non inferiore a mt. 0.50 (zero e cinquanta) e non eccedente mt. 1.50 (uno e cinquanta), delimitato con un cordolo rialzato, la cui altezza misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm.20 (venti) e cm. 30 (trenta). Tali caratteristiche potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e saranno definite in sede di rilascio del Permesso a Costruire o D.I.A..

- 4 Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 2,50 (due e cinquanta) dal ciglio bitumato della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, e in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
- 5 Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di mt. 0.70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.
- 6 In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 del N.C.d.S.).
- 7 Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi in elevazione (rialzati), in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.
- 8 Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.
- 9 Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci) devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantire la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.
- 10 La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita oltre che con l'esatta applicazione di quanto definito al comma precedente anche con le particolari prescrizioni tecniche che in tali casi, di volta in volta, saranno impartite dagli Uffici comunali preposti.

11 E' vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche. La prescrizione di cui al precedente comma può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa.

12 Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche tecniche specifiche ai punti successivi:

12.1 Impianti ubicati all'interno dei centri abitati:

a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3.5. Fronte strada da mt 25 (venticinque) a mt 30 (trenta) con accessi da mt 7,50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10 (dieci), tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie.

b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli:  
fronte strada di mt. 60 (sessanta) con accessi di mt. 15 (quindici) e aiuola spartitraffico centrale di mt. 30 (trenta).

12.2 Impianti ubicati fuori dai centri abitati:

a) rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3.5:

fronte strada da mt. 25 (venticinque) a mt. 30 (trenta) con accessi da mt. 7.50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10 (dieci);

b) rifornimento di gasolio per tutti i veicoli:

fronte strada da mt. 60 (sessanta) con accessi da mt. 15 (quindici) e aiuole spartitraffico centrale da mt. 30 (trenta);

c) strade di scorrimento:

fronte strada da mt. 60 (sessanta) con accessi da mt. 15 (quindici) e aiuole spartitraffico centrale da mt. 30 (trenta) e due di corsie di accelerazione e decelerazione opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada e comunque non inferiore a mt. 60 (sessanta) per l'accesso e mt. 75 (settantacinque) per l'uscita dall'area dell'impianto.

13 Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada ed alle seguenti particolari prescrizioni:

a) all'interno dei centri abitati minimo mt. 12 (dodici); b) fuori dai centri abitati minimo mt. 95 (novantacinque). In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto

canalizzazione semaforica. La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a mt. 95 (novantacinque) fra gli estremi degli accessi più vicini.

- 14 Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro corsie o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt. 3 (tre) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci).

**b) Insegne**

- 15 La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura di "Stazione di rifornimento" ovvero "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- 1) Le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);
- 2) Le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- 3) Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
- 4) Deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- 5) Le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- 6) L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq. e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati, soprattutto se posto in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
- 7) L'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- 8) L'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

- 15.1 Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto 6 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.24 del D. Lgs. 507/93, l'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

15.2 Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e art. 52 del relativo Regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

15.3 Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S.. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

**c) Documentazione e norme generali**

16 La documentazione da allegare alla domanda di Permesso a Costruire o D.I.A. e l'autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a) relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva Km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b) analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'Albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa;
- c) certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda sanitaria Locale;
- d) planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f) planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- g) planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;

- h) planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta. Nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- i) planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed, eventualmente, pedonali previsti all'interno dell'area;
- j) tutti i prospetti esterni in scala 1:100, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli della facciate adiacenti;
- k) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

16.1 Tale documentazione deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e termini di legge, e controfirmata dal richiedente del Permesso, nonché dall'avente titolo al Permesso (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

16.2 Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti.

## **TITOLO III    NORME IGIENICO-SANITARIE.**

### **CAPO I        PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.**

#### **Art. 70        ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ ED IGIENE DEL SUOLO.**

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

Il terreno sul quale si intende realizzare opere edilizie non deve essere inquinato né umido né soggetto all'invasione di acqua superficiali o sotterranee; in caso contrario si deve procedere preventivamente al disinquinamento e alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

In riferimento allo studio di Compatibilità Idraulica delle analisi del PRG, in funzione del grado di rischio idraulico della zona il piano di imposta del piano terra abitabile dovrà essere posto ad almeno +15 cm rispetto al suolo circostante dopo l'intervento edilizio. La stessa quota di imposta sarà adottata anche per le altre possibili vie di intrusione d'acqua, come la sommità delle rampe di accesso agli scantinati, la sommità esterna delle bocche di lupo. La maggior altezza derivante dall'applicazione del presente comma non è computata ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato. Qualora i locali abitabili esistenti risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aerazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza al traffico consentito e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui.

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

I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a cm 15 rispetto alla quota del terreno sistemato.

Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, se non nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

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

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno cm 50. Per i locali abitabili, 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.

Se per particolare orografia del terreno vengono ricavati vani principali di abitazioni addossati a un rilievo montuoso o ad un terrapieno, si dovrà prevedere la costruzione di un muro di sostegno con un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione con cavedio minimo di cm 60 tra muro di sostegno e muro dell'abitazione.

#### **Art. 71 TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.**

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

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

#### **Art. 72 ISOLAMENTO TERMICO.**

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche. Essi devono pertanto essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento al Capo VI del D.P.R. 380/01. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/01.

Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77 come riproposto dall'art. 135 del D.P.R. 380/01, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/1991 come riproposto dal T.U.. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori

Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore. La richiesta di impiego di materiali alternativi nella costruzione di muri esterni deve essere accompagnata da certificati di idoneità tecnica da cui risulti un comfort igrotermico non inferiore a quello raggiungibile tramite l'utilizzo dei suddetti paramenti perimetrali, nel rispetto delle predette normative.

Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

### **Art. 73 ISOLAMENTO ACUSTICO.**

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 nonché il Piano di Zonizzazione Acustica comunale e le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività. Inoltre, in relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

Per la progettazione di strade, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi, nonché della progettazione di impianti sportivi e ricreativi, viene richiesta una documentazione di impatto acustico (art.8, comma 2, Legge 447/1995).

Per la realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti deve essere prodotta una valutazione previsionale del clima acustico (art.8, comma 3, Legge 447/1995):

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici, urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali.

Le domande per il rilascio del permesso di costruire o le denunce di inizio attività relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, ovvero 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.8, comma 4, Legge 447/1995).

Nel caso di superficie commerciale superiore a 400 m, deve essere documentato l'impatto derivante dall'attività commerciale e gli impianti potenzialmente molesti (gruppi frigo, centrale termica, diffusione della musica, ecc.) devono essere collocati il più possibile defilati da fabbricati residenziali limitrofi, interponendo le zone a verde ed i parcheggi, nonché vanno previsti interventi di mitigazione delle emissioni in modo che queste risultino contenute, per tipologia ed entità, a livelli non significativamente diversi da quelli tipici di un insediamento residenziale.

Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni: le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Il Dirigente, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e dell'ARPAV, può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità.

#### **Art. 74 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.**

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

Il Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori relativi ai provvedimenti di cui al precedente comma e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe, ecc.) devono essere muniti delle rispettive canne fumarie che dovranno sporgere dal livello del tetto almeno per una altezza di ml. 1,00, l'uscita dei fumi comunque dovrà distare da finestre che si trovino alla stessa quota o a quota superiore almeno ml. 10,00.

I fumi che gli impianti termici scaricano nell'atmosfera devono avere caratteristiche e composizione comprese entro i limiti specificati dall'articolo 13 del D.P.R. 22 Dicembre 1970, n° 1391.

Sono inoltre soggetti alla disciplina della Legge n° 615/1966 ai fini della prevenzione e controllo degli inquinamenti atmosferici tutti gli impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, installati nelle zone "A" e "B" definite dall'articolo 2 della Legge n° 615/1966.

Per gli impianti industriali l'eliminazione delle emissioni atmosferiche é regolamentato dalla Legge n° 615/1966, dal D.P.R. n° 322/1971 e dal D.P.R. n° 203/88.

#### **Art. 75 IMPIANTI ELETTRICI.**

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui al Capo V del T.U. ex L. 5 marzo 1990, n. 46, ex D.P.R. 477/91 e, più in generale, alle prescrizioni CEI.

Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/1996 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 m 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 76 IMPIANTO DI ASCENSORE.**

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal D.P.R. 503/1996.

L'impianto dell'ascensore è obbligatorio in tutti gli edifici aventi parti comuni su più di tre livelli, interrati compresi.

La messa in esercizio degli ascensori e montacarichi dovrà avvenire in conformità ai disposti del D.P.R. 30.04.1999, n. 162.

#### **Art. 77 AERAZIONE ARTIFICIALE.**

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si può ricorrere per alcuni di questi ove vi sia la presenza non continuativa di persone per vani accessori all'aerazione artificiale immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio e sfociante sulla copertura, nonché dotato di elettroaspiratore con

accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato a funzionamento continuo, posto sulla copertura.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare un'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. 13/1997.

#### **Art. 78 IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA.**

Alla domanda di agibilità relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto delle direttive dell'Ente Nazionale di Unificazione (U.N.I.) di cui alla Legge 584/75.

Il rilascio del Certificato di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, ecc..

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

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.

#### **Art. 79 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

Nella progettazione di edifici pubblici o privati dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche secondo il disposto della Legge Regionale 30 agosto 1993 n.41 e della Parte II, Capo III, del Testo Unico per l'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

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

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

#### **Art. 80      PRESCRIZIONI ANTISISMICHE.**

In tutto il territorio del Comune vanno applicate le norme e le prescrizioni antisismiche contenute nel Testo Unico per l'Edilizia, art. 61 e Parte II, Capo IV (ex Legge n. 64/1974) nonché nelle Leggi Regionali n. 42/1984 e n. 6/1996, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'applicazione di dette norme è stata determinata dalla dichiarazione di zona sismica del Comune contenuta nel D.M. 14.5.1982 (G.U. n. 147 del 31.5.1982).

Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

## **CAPO II FOGNATURE.**

### **Art. 81 CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, forami, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche e queste ultime solo a condizione che siano idraulicamente sostenibili dal condotto del bacino ricevitore. Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

### **Art. 82 CONDOTTI CHIUSI.**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di sezione e pendenza idonee, convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla loro diluizione e compatibili con l'habitat acquatico esistente.. Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

### **Art. 83 DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.

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

Non sono ammessi pertanto scarichi maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

Le modalità di smaltimento delle acque meteoriche vengono distinte a seconda del tipo di dilavamento di provenienza in:

#### **a) dilavamento di superfici coperte**

Per dilavamento di superfici coperte, s'intende la raccolta delle acque provenienti da tetti e tettoie di edifici o annessi, sono esclusi i parcheggi e marciapiedi.

Il tasso d'inquinamento di queste acque è sicuramente molto basso, anche quelle di prima pioggia, quindi il loro smaltimento nel primo sottosuolo non presenta particolari problemi di natura ambientale.

E' consigliabile la dispersione in loco, ove possibile, con bacini perdenti opportunamente dimensionati, qualora il terreno presenti caratteristiche di buona permeabilità. Il recapito al bacino di drenaggio deve avvenire con l'inserimento di pozzetto di calma e non è necessario il disoleatore. E' buona norma, in ogni caso, prevedere un troppo pieno alla rete di smaltimento superficiale.

I pozzetti di linea devono avere il fondo permeabile e 40 cm più profondo rispetto allo scorrimento della linea fognaria pluviale.

L'immissione nella fognatura pubblica delle acque meteoriche, può essere consentita solo nel caso in cui si sia di fronte ad un terreno impermeabile e alla totale mancanza di corsi d'acqua superficiali.

**b) dilavamento di piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli**

Le acque derivanti dal dilavamento di piazzali adibiti ad esclusivo scopo di parcheggio di autoveicoli, soprattutto quelle di prima pioggia, presentano un tasso relativamente alto di inquinamento dovuto a oli, grassi e idrocarburi. Questo tasso d'inquinamento va diminuendo con il progredire dell'evento meteorico.

E' quindi necessario che la rete di raccolta degli afflussi meteorici recapiti le acque di dilavamento dei piazzali alla rete di smaltimento superficiale, evitando il recapito direttamente nel primo sottosuolo. E' necessario che queste acque subiscano un pre-trattamento attraverso un passaggio per un manufatto di decantazione e disoleazione opportunamente dimensionato. Questo manufatto, affinché possano svolgere il suo compito in maniera ottimale, va periodicamente monitorato e manutentato. Le acque così trattate possono essere recapitate alla rete superficiale di smaltimento o a quella fognaria mista.

Il manufatto disoleatore e il dissabbiatore andranno dimensionati per la portata di prima pioggia. I pozzetti di linea e di ispezione devono avere il fondo impermeabilizzato.

In questo caso, con un'area avente sottosuolo con una buona permeabilità, nelle zone di sosta degli autoveicoli, si consiglia la scelta di mantellate a griglia, di vario materiale e forma, dimensionate per sopportare i carichi previsti. Gli elementi vanno posati su un letto di materiali inerti permeabili di varia pezzatura, partendo da uno strato di sabbia e arrivando ad uno di ghiaia. Gli spazi forati vanno poi riempiti con terra vegetale per lo sviluppo di essenze erbacee. In questo caso è possibile non considerare l'area come superficie impermeabilizzata per l'installazione del disoleatore.

Nel caso che le aree di parcheggio e strade di accesso, abbiano una superficie inferiore complessivamente a 1500 m<sup>2</sup>, è possibile predisporre solamente un pozzetto dissabbiatore prima del recapito al bacino di drenaggio.

**c) dilavamento di piazzali di aree industriali e artigianali**

Rientrano in questa categoria le acque provenienti dal dilavamento di piazzali adibiti a lavorazioni artigianali e industriali oppure al lavaggio di semilavorati o di attrezzature ed automezzi, sono inoltre da considerare le aree di stoccaggio di materie prime o lavorati "non inerti" e di rifiuti speciali.

Le acque di dilavamento di queste aree vanno separatamente raccolte e condotte ad un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento, alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie. Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.

Non si ritiene opportuno pavimentare l'area, ai fini della raccolta delle acque di dilavamento, adibita allo stoccaggio di "materiale inerte".

A titolo indicativo, possono essere considerati "materiali inerti", e quindi con basso potere inquinante, i materiali di seguito elencati:

- vetro non contaminato;
- terre, ghiaie, sabbie, limi, argille;
- ceramiche, mattoni, mattonelle e materiali da costruzione;
- manufatti di cemento, calce e gesso;
- materiali misti provenienti da costruzioni e demolizioni;
- rivestimenti e refrattari in acciaio;
- prodotti finiti già imballati.

**Art. 84 ALLACCIAMENTI.**

Gli allacciamenti dei privati alle reti di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme a ciò finalizzate come predisposte da parte dell' Ente di Gestione. Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

**Art. 85 FOGNATURE NELLE ZONE SOTTOPOSTE AD INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO.**

Le reti di fognature nelle zone ad intervento urbanistico attuativo devono essere conformi a quelle comunali. Devono essere progettate esecutivamente in sede di Permesso di Costruire ed eseguite quali opere di urbanizzazione. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

#### **Art. 86      FOGNATURE NELLE ZONE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.**

Nelle zone a intervento edilizio diretto, ivi comprese le zone agricole, in mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale, se non previa adeguata depurazione.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive degli impianti di depurazione sono stabilite dal Responsabile del Servizio, su conforme parere dell'Autorità responsabile dell'Igiene Pubblica.

Va comunque rispettato il decreto legislativo n.152 del 11.05.99 e la circ. Regionale 13.08.99 n.18 e del regolamento comunale di fognatura.

#### **Art. 87      PRESCRIZIONI PARTICOLARI.**

##### **a)      condotte**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

##### **b)      canali a cielo aperto**

La manutenzione di condotti a cielo aperto è a carico dei proprietari frontisti.

Il Responsabile del Servizio, su conforme parere dell'Autorità responsabile dell'Igiene Pubblica, impone adeguate opere di manutenzione dei condotti a cielo aperto, indicando modalità di esecuzione, fissando i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Non è ammessa la realizzazione di nuove tombature di fossi irrigui o di scolo esistenti; solo in presenza di situazioni eccezionali da dimostrarsi tali opere potranno essere autorizzate.

**c) compatibilità idraulica**

Per il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del "Permesso di costruire" (ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001) relativo ad ogni nuova opera o urbanizzazione che comporti aggravio al regime idraulico attuale, il soggetto richiedente dovrà allegare agli altri elaborati progettuali una documentazione relativa alla progettazione specifica delle opere idrauliche di mitigazione previste per l'area in esame. La relazione idraulica dovrà contenere una valutazione quantitativa delle portate di massima piena (relative ad un tempo di ritorno non inferiore a 10 anni) effettuata in corrispondenza della sezione di chiusura relativa al bacino sotteso dall'area in esame. Tale valutazione dovrà essere svolta sia per la condizione attuale della superficie che per quella prevista. Dal confronto delle due condizioni di calcolo dovrà pertanto emergere con chiarezza la modifica introdotta nel regime idraulico della rete idraulica locale, per effetto degli interventi. La relazione idraulica dovrà inoltre contenere il dimensionamento delle opere idrauliche necessario per la compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica. La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo (nel caso di vasche di laminazione o aree parco allagabili, ecc.) o di riduzione del coefficiente di deflusso (nel caso di pavimentazioni drenanti, pozzi perdenti, ecc.) dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dagli interventi, in tal senso gli studi di compatibilità idraulica potranno seguire i criteri progettuali indicati nel paragrafo 7.0 e succ. dello studio idraulico allegato alla variante parziale comma 9 lett. "A" e "B" art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera del consiglio comunale n.5 del 25.02.2005 .

Tuttavia, qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti/comparti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi.

Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei fossati e corsi d'acqua deve avvenire con le modalità e limitazioni che saranno indicate dall'Ente gestore degli stessi (Consorzi di Bonifica o Genio Civile) a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e la tutela della sicurezza idraulica dei territori.

Dovrà in ogni caso essere verificata preventivamente la capacità di portata del canale ricettore prima di effettuare l'allacciamento della nuova rete di drenaggio delle acque meteoriche.

Per le aree interessate da variante parziale comma 9 lett. "A" e "B" art. 50 L.R. 61/85 (adottata con delibera del consiglio comunale n.5 del 25.02.2005) e per le quali è stato redatto apposito studio di compatibilità idraulica gli interventi edilizi nelle singoli aree sono subordinati al rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nella relazione illustrativa dello

studio stesso ai punti 7.0, 7.1,7.2,7.3 ed in particolare alle schede specifiche riferite alle singole aree precisate nella planimetria allegata e contenute al paragrafo 7.4.

#### **Art. 88      RIFIUTI SOLIDI URBANI E INDUSTRIALI.**

Il conferimento e la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente regolamento comunale per la gestione dei rifiuti.

Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere idonei spazi riservati alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla normativa vigente in materia, dagli appositi piani di settore, dal vigente regolamento comunale per la gestione dei rifiuti e dall'ente gestore della raccolta rifiuti.

### **CAPO III REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.**

#### **Art. 89 SERVIZI RICHIESTI PER L'IGIENE DEGLI EDIFICI.**

Gli edifici residenziali, esclusi gli annessi, devono essere forniti dei seguenti servizi fondamentali:

- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
- allacciamento e scarico delle acque usate e dei liquami;
- ascensore per gli edifici con parti comuni su più di tre piani;
- scale coperte per edifici con più di due piani fuori terra;
- illuminazione artificiali per gli spazi condominiali interni ed esterni.

Gli edifici per attività produttive, devono essere forniti dei servizi fondamentali previsti dalle norme vigenti. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine nonché le lavanderie devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) essere dotati e completi di tutti gli apparecchi igienici e gli accessori necessari all'uso, a seconda del caso (wc, lavabo, vasca o piatto doccia, bidet, attacchi per carico/scarico lavatrice, ecc.);
- c) se bagno principale dell'alloggio avere superficie netta non inferiore a mq 5, escluso l'eventuale antibagno;
- d) essere provvisti di finestre apribili sull'esterno, pari ad almeno 1/12 della superficie netta, e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce e della aerazione e ventilazione dei locali (anche attraverso cavedio avente i requisiti di cui all'art. 49); nel caso di mancato raggiungimento del suddetto parametro è fatta salva la possibilità di illuminazione e aerazione forzata e il locale è considerato cieco.
- e) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- f) se non di servizio ad un'unica camera avere accessi da corridoio, disimpegno, vano filtro quale antibagno, e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- g) 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.

Nei fabbricati per i quali si renda necessario l'uso di cassonetti condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti, deve essere previsto un adeguato spazio per la loro localizzazione in posizione facilmente raggiungibile dagli operatori del servizio.

## **Art. 90 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.**

I locali sono classificati nel seguente modo:

- 1 locali per uso residenziale ed assimilabili nei quali é prevista una permanenza prolungata di persone:
  - 1.1. soggiorni, cucine con superficie maggiore o uguale a 9,00 mq., locali per il pranzo, camere da letto ed assimilabili;
  - 1.2. camere d'albergo, pensioni e locande;
  - 1.3. uffici, studi professionali;
  - 1.4. refettori, mense, ecc. anche annessi ad insediamenti di cui al successivo punto 2;
2. locali nei quali é prevista una presenza prolungata di persone, ma con caratteristiche non residenziali quali:
  - 2.1. attività commerciali, negozi di vendita, sale di esposizione, bar, ristoranti, sale di ritrovo e riunione;
  - 2.2. attività produttive, artigianali, industriali, officine, laboratori;
3. locali accessori a quelli di cui ai precedenti punti 1 e 2 nei quali é prevista una presenza saltuaria di persone:
  - 3.1. bagni, docce, servizi igienici in genere, spogliatoi, lavanderie;
  - 3.2. cucine con superficie minore di 9,00 mq., taverne;
4. locali di passaggio o nei quali non é prevista, se non eccezionalmente, la presenza di persone;
  - 4.1. corridoi e disimpegni comunicanti, vani scala, androni, autorimesse singole o collettive;
  - 4.2. ripostigli, cantine, centrali termiche, archivi e depositi;
  - 4.3. ambienti privi di finestre, locali motore ascensore, cabine idriche.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio del Responsabile del Servizio su parere della Commissione Edilizia Comunale.

## **Art. 91 ALTEZZE MINIME DEI LOCALI.**

Per i locali di cui al punto 1 del precedente articolo 90 sono previste:

- H altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto: 2,70 ml;
- H.1 altezza media minima netta con soffitto inclinato: 2,70 ml;
- h altezza minima netta misurata nel punto più basso: 1,80 ml.

Per i locali di cui al punto 2 del precedente articolo sono previste:

- H: 3,00 ml;
- H.1: 3,00 ml;
- h: 2,00 ml.

Per i locali di cui al punto 3 del precedente articolo sono previste:

- H: 2,40 ml;
- H.1: 2,40 ml;
- h: 1,60 ml.

Per i locali di cui al punto 4 del precedente articolo sono previste:

- H: 2,40 ml;
- H.1: 2,40 ml;
- h: 1,60 ml.

limitatamente ai vani scala è consentita una h. 2,00 misurata in verticale da estremità scalino a intradosso soffitto.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 22/04/1980 che non comportino demolizione e ricostruzione o nei quali sia obbligatorio il mantenimento delle altezze di gronda, è ammessa la riduzione massima di 30 cm. delle altezze H e H.1 per i locali di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 e di ulteriori 10 cm. per i locali di cui al precedente punto 4.

Sono ammessi interventi di soppalcatura limitatamente ai locali di cui ai punti 1 e 2.1 del precedente articolo, alle seguenti condizioni:

Soffitto piano:

- altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto del soppalco: 2,20 ml.;
- altezza minima netta misurata dal pavimento del soppalco al soffitto: 2,20 ml.;

Soffitto inclinato:

- altezza media minima netta dal pavimento del soppalco al soffitto inclinato: 2,20 ml.;
- altezza minima netta misurata nel punto più basso: 1,60 ml.;
- altezza media del locale soppalcato (di superficie S) e del soppalco (di superficie SP) calcolata con la formula:  $\text{Volume}/(S + SP)$ , comunque non inferiore ai valori di H di cui ai punti 1 e 2.1 del precedente articolo.

## **Art. 92 REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI.**

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a 28,00 mq. al netto dei muri se per una persona e a 38,00 mq. se per due persone.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno di superficie non inferiore a 5,00 mq. con rapporto aeroilluminante di 1/12 con minimo di superficie pari a mq. 0,50 e di uno spazio di cottura di mq 4,00. Sono consentite le cucine in nicchia munite di adeguato impianto di aspirazione forzata.

### **Art. 93      DOTAZIONI DEI LOCALI.**

Locali di cui al punto 1 del precedente articolo 90, in particolare per quelli di cui al punto: 1.1. e 1.2. la superficie minima non deve essere inferiore a 9,00 mq. elevati a 14,00 mq. per soggiorni e camere per due persone; 1.3. la superficie minima di ciascun locale non deve essere inferiore a 9,00 mq.; la superficie minima di ciascuna unità immobiliare non deve essere inferiore a 28,00 mq..

Il refettorio o la mensa aziendale sono obbligatori con più di cinque dipendenti. I locali ad uso mensa o refettorio devono avere una superficie adeguata al numero degli addetti, essere illuminati ed aerati naturalmente, riscaldati nella stagione fredda e arredati con sedie e tavoli in numero sufficiente. Devono essere adottati idonei sistemi di aspirazione localizzata per evitare l'accumulo e la condensa di vapore, nonché favorire un efficace ricambio d'aria.

Se la mensa é provvista di cucina questa deve essere in ambiente separato. Pareti e pavimento della cucina devono essere facilmente lavabili ed il pavimento deve essere in materiale antisdrucchiolo e devono essere predisposte idonee cappe di aspirazione forzata e localizzata atte a captare all'origine fumi, gas e vapori e ad espellerli dall'ambiente.

Ai lavoratori deve essere comunque dato il mezzo di conservare in adatti posti fissi le loro vivande, di riscaldarle e di lavare i relativi recipienti.

Locali di cui al punto 2. del precedente articolo 90, in particolare per quelli di cui al punto: 2.1. Le caratteristiche dimensionali minime di negozi ed in genere dei locali destinati ad attività commerciali sono stabilite dal Piano commerciale. 2.2.. Devono essere dimensionati con una cubatura non inferiore a 10,00 mc. per lavoratore.

I pavimenti dei luoghi di lavoro e di passaggio non devono presentare buche o sporgenze pericolose e devono essere in condizioni tali da rendere sicuro il movimento ed il transito delle persone e dei mezzi di trasporto. Le zone di transito dei veicoli devono essere adeguatamente segnalate ed avere una larghezza che superi di almeno 70 cm. l'ingombro massimo dei veicoli.

I pavimenti dei locali dove abitualmente si versano sostanze putrescibili o liquidi devono avere superficie unita ed impermeabile con pendenza sufficiente per avviare rapidamente i liquidi verso i punti di raccolta e di scarico. Le aperture esistenti sul pavimento dei luoghi di lavoro o di passaggio devono essere provviste di solida copertura o parapetti normali atti ad impedire la caduta delle persone. Le coperture devono essere a livello di pavimento. Quando il pavimento dei luoghi di lavoro o di passaggio si mantenga bagnato esso deve essere munito di palchetti o graticolato. Le porte dei locali devono, per numero ed ubicazione, consentire la rapida uscita delle persone ed essere agevolmente apribili dall'interno durante il lavoro. A tal fine sono ammesse le porte scorrevoli, le saracinesche a rullo e le porte girevoli su asse centrale solo se integrate da altre porte apribili verso l'esterno. Il numero minimo di porte d'uscita verso l'esterno dei locali di lavoro e di deposito é di:

- almeno una per ogni locale (esclusi uffici e servizi),
- almeno una ogni venticinque addetti impiegati nello stesso locale,

- almeno una ogni cinque addetti impiegati nello stesso locale quando sussista il pericolo di esplosione.

Le porte di uscita devono avere una larghezza di almeno 2,10 ml., devono essere munite di maniglione antipánico ed apribili a spinta verso l'esterno.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei che potranno essere utilizzati solo quale magazzino, deposito o archivio senza alcuna attività lavorativa e personale fisso. E' vietato adibire locali sotterranei o semisotterranei a mensa o refettorio. Possono essere destinati al lavoro e ad attività commerciali i locali sotterranei o semisotterranei solo quando ricorrano motivate esigenze tecniche. In tal caso si deve provvedere con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

Ai sensi del presente articolo, così come ai fini delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., non sono considerati interrati o seminterrati i locali che, pur sotto il piano di campagna, siano liberi da terreno in adiacenza grazie: o ad una scarpata di almeno 1,20 ml. o ad un corridoio d'aria di almeno 1,20 ml. in cui sia possibile il transito lungo tutto il perimetro.

Locali di cui al punto 3. del precedente articolo 90, in particolare per quelli di cui al punto: 3.1.. Ad esclusione degli spogliatoi e delle lavanderie, devono essere piastrellati fino ad una altezza minima di 1,80 ml. o a tutta altezza se inferiore. I locali destinati a servizi igienici per uso pubblico o comuni a più stanze, non possono avere accesso diretto dai locali principali, bensì tramite un disimpegno. E' ammesso che il locale destinato a servizi abbia accesso da un locale principale qualora sia unicamente asservito a tale locale ove quest'ultimo non sia di uso pubblico;

I servizi igienici dei locali di cui al punto 2.2. del precedente articolo 90 devono essere ubicati in modo tale da evitare percorsi esterni al fabbricato e devono essere muniti di antibagno con lavabo. Il numero delle latrine deve essere di almeno una per ogni venticinque persone occupate per turno.

Le docce sono obbligatorie per le lavorazioni che prevedono l'esposizione a materie particolarmente insudicianti o quando si usino sostanze tossiche, venefiche, corrosive ed infettanti; devono essere fornite di acqua calda e fredda, nonché provviste di mezzi detersivi e per asciugarsi, le docce devono essere individuali.

Il numero delle docce deve essere sufficiente a garantirne l'utilizzo da parte di tutti i dipendenti senza prolungate attese. Le docce di norma dovranno comunicare con gli spogliatoi.

Quando si usano sostanze particolarmente tossiche o corrosive o irritanti é obbligatoria l'installazione di una doccia di "emergenza" in prossimità del punto di utilizzo di dette sostanze.

I lavandini devono essere ubicati negli antibagni o in appositi locali diversi dagli spogliatoi, in numero uguale ad almeno uno ogni cinque addetti, con prese d'acqua distanti almeno 60 cm. l'una dall'altra.

Gli spogliatoi sono obbligatori quando sono occupati più di trenta dipendenti, oppure dove si impiegano sostanze insudicianti, venefiche, corrosive o infettanti, oppure dove gli abiti dei lavoratori pos-

sono bagnarsi durante il lavoro; devono essere distinti per i due sessi ed arredati con armadietti in numero almeno uguale a quello degli addetti.

Quando si espongono i lavoratori a sostanze particolarmente nocive e nell'industria alimentare, gli armadietti devono essere a due scomparti separati: uno per gli abiti puliti, l'altro per gli abiti da lavoro.

I locali di cui al punto 4 del precedente articolo 90 devono rispondere alle eventuali norme specifiche esistenti.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata negli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione edilizia anche in deroga alle prescrizioni del presente articolo.

## **Art. 94 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI.**

### Locali di cui al punto 1. del precedente articolo 90.

Tutti i locali residenziali devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

La conservazione delle minori superfici finestrate esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti antecedenti alla data del 22.04.1980 (data del piano regolatore originario) anche in deroga al comma precedente.

### Locali di cui al precedente punto 2. del precedente articolo 90.

Le caratteristiche di illuminazione e ventilazione sono quelle previste dalla circolare regionale 01.07.97 n°13, con il presente regolamento in particolare si prescrive per il locali di cui al punto:

2.1. possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione rispetto a quelli fissati al precedente punto 1 e possono, per contro, essere ammesse la ventilazione forzata e/o l'illuminazione artificiale in conformità alle leggi ed ai regolamenti specifici; 2.2. devono essere convenientemente illuminati a luce naturale. La superficie illuminante dei locali di lavoro deve corrispondere ad almeno 1/10 della superficie di calpestio, elevata ad 1/8 per gli uffici. Per esigenze di ventilazione una parte di detta superficie deve essere a parete.

L'illuminazione artificiale deve essere idonea alla natura del lavoro secondo le norme C.E.I., per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose.

L'impianto di illuminazione d'emergenza deve assicurare per livello di illuminazione, numero e distribuzione delle lampade una sicura e agevole uscita dai locali di lavoro ed é obbligatorio quando possono essere presenti più di cento lavoratori o quando si lavorano, o sono in deposito, materie esplosive o infiammabili.

Tutti i locali devono essere dotati di finestrate apribili che consentano un'apertura totale pari ad almeno 1/20 della superficie di calpestio. Dal computo della superficie apribile devono essere

esclusi le porte ed i portoni d'uscita. Il comando di apertura delle finestre deve essere fisso e ad altezza d'uomo.

L'aerazione artificiale può sostituire quella naturale in situazioni critiche (lavori in sotterraneo, locali con problemi di sicurezza, per particolari esigenze produttive) solo per giustificati motivi e su parere della Commissione Edilizia Comunale. Deve intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti specifici (aspirazione forzata). L'aerazione artificiale può essere ottenuta tramite ventilazione o condizionamento, in entrambi i casi i punti esterni dovranno prelevare l'aria pulita in zone non inquinate.

#### Locali di cui al punto 3. del precedente articolo 90.

Il rapporto fra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti, di norma, non deve essere inferiore a 1/20 per i locali di cui al punto 3.1, con esclusione degli spogliatoi per cui si richiede un rapporto pari a 1/30 e 1/12 per i locali di cui al punto 3.2. Sono consentite aerazione e illuminazione artificiale quando siano salvaguardate le condizioni previste dagli artt. 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n° 166. In caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi.

#### Locali di cui al punto 4. del precedente articolo 90.

Fatto salvo il rispetto di normative specifiche, il rapporto fra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti, di norma, non deve essere inferiore a:

- 1/20 per i locali di cui al punto 4.1 con esclusione dei corridoi e disimpegni e con la precisazione che trattasi di vani scale ad uso esclusivo di unità immobiliare;
- 1/30 per i locali di cui al punto 4.2. Per autorimesse singole e collettive si richiama l'applicazione delle disposizioni del D.M. 01.02.86 (1/30 per le autorimesse collettive ed 1/100 per le autorimesse singole).

Sono consentite aerazione ed illuminazione artificiali quando siano salvaguardate le condizioni previste dagli Artt. 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n° 166.

### **Art. 95 PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI.**

Sono considerati piani interrati quelli che anche riferendosi a singoli corpi di fabbrica si sviluppano completamente al di sotto della quota di riferimento del terreno (piano di campagna ai sensi delle N.T.A. del P.R.G.).

Sono considerati piani fuori terra valutati anche per singoli corpi di fabbrica quando si sviluppano interamente al di sopra del piano di campagna. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni accessorie a condizioni che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

Sono calcolati locali semi-interrati quelli con caratteristiche intermedie tra locali interrati e locali fuori terra.

I locali il cui pavimento sia ad un livello più basso del marciapiede o della quota del terreno sono considerati abitabili qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore alle altezze minime stabilite per tipologia d'uso, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando la media delle altezze fuori terra del vano stesso sia almeno pari ad 2/3 dell'altezza netta del vano.

Tutti i locali ricavati nei semi-interrati che rispettano le altezze di cui al precedente comma, ma non raggiungono la media delle altezze fuori terra sopra indicate sono considerati vani accessori. Per i locali abitabili od accessori ricavati nei semi-interrati devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'areazione, alle dimensioni e all'isolamento dalla umidità.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai locali sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini idonee aperture purché siano sempre munite di opportune difese quali inferriate a maglie fitte.

Le corsie di accesso ai garage ricavati completamente interrati devono essere protette da solaio di copertura e la parte superiore dovrà essere o lastricata con materiale antisdrucchiolo o coperta con terreno vegetale e manto erboso.

Le corsie di accesso ai garage ricavate parzialmente interrate fino alla profondità di ml 2,00 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta dovranno essere opportunamente mascherate con pergolati ed essenze rampicanti.

## **Art. 96 SOTTOTETTI.**

I sottotetti ricavati sui fabbricati costruiti dopo il 31.12.98, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite per i singoli vani ed essere opportunamente isolati termicamente.

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.98 ricadenti in Z.T.O. di tipo "A" - "B" - "C1" - "C2" - "D1" - "D2" e per le Z.T.O. "E1" - "E2" ed "E3", nel rispetto degli indici edificatori previsti dalle N.T.A. del P.R.G., sono recuperabili ex L.R. n°12 del 06.04.99 a fini abitativi e non costituiscono modifica ai parametri edilizi-urbanistici nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media: ml 2.40 per i vani di cui al punto 1.1 del precedente art. 90;
- altezza utile media: ml 2.20 per i vani di cui ai punti 3 e 4 del precedente art. 90;
- rapporto aeroilluminante in falda: 1/16 della superficie di pavimento;
- rapporto aeroilluminante a parete: 1/8 della superficie di pavimento;
- l'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui

altezza superiori a ml. 1.80 per la relativa superficie utile. Le parti di sottotetto con altezza massima inferiore ai ml. 1.80, necessari per accedere ad eventuali finestrate, costituiscono volume tecnico anche se in continuità con i vani utilizzati;

- gli interventi edilizi di recupero del sottotetto sono classificati quale ristrutturazione edilizia soggetti a Permesso o D.I.A. onerosi ai sensi dell'art.3 comma 2<sup>a</sup> L.R. 12/99;
- il recupero del sottotetto non deve comportare modifica in alcun modo delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- sono ammesse coibentazioni termiche e tetti ventilati sull'estradosso del solaio di copertura per uno spessore massimo di cm.15;
- con il recupero del sottotetto deve esserci il rispetto delle norme previste dalla L. n°10 del 09.01.91 e L. n°46 del 05.03.90;
- le coperture degli edifici soggetti a tutela, se in legno, vanno mantenute a vista;
- per i sottotetti recuperati che costituiscono estensione delle unità edilizie sottostanti o nuove unità nelle Z.T.O. "A" - "E1" - "E2" ed "E3" dovranno essere recuperati spazi a parcheggio in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume ristrutturato. Nel caso in cui, per la particolare conformazione dell'area, non fosse possibile recuperare gli spazi di parcheggio necessari gli stessi possono essere monetizzati. Se con il recupero del sottotetto vengono ricavate nuove unità residenziali ricadenti in Z.T.O. B-C1-C2-D1-D2 dovranno altresì essere ricavati un posto auto coperto per ogni unità, tale dotazione concorre al soddisfacimento di parcheggi stabilito di 1 mq ogni 10 mc di volume ristrutturato e spazi pubblici come richiesti dalle N.T.A..

Per le unità edilizie indipendenti ricavate interamente ricavate nel sottotetto si dovranno garantire superfici finestrate apribili, anche con abbaini, ma con altezza del davanzale inferiore a ml 1,40, delle quali almeno il 50% a parete ed il resto a soffitto (lucernari o abbaini con davanzale ad altezza superiore a ml 1,40 o altri sistemi, comunque forniti di dispositivi di apertura posti ad altezza uomo), non inferiori a 1/8 della superficie di pavimento. I locali, dove non è possibile raggiungere il parametro minimo della superficie finestrata apribile potranno essere utilizzati solo come locali accessori (ripostigli, corridoi, bagni, disimpegni).

#### **Art. 97 SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.**

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere di norma aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

E' ammessa larghezza minore delle scale principali soltanto nel caso di restauro conservativo e di risanamento, con un minimo di ml. 0,80.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 0,90.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con più di tre piani, compreso il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00. Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### **Art. 98 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.**

Per gli edifici residenziali nelle zone agricole valgono le disposizioni della L.R. n° 24/1985, oltre a quelle delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per i locali interni alle abitazioni valgono le disposizioni dei precedenti Articoli 91 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Se esistenti i ricoveri per gli animali che formano corpo con la casa di abitazione non devono comunicare direttamente con gli ambienti abitabili.

#### **Art. 99 ALLEVAMENTI INDUSTRIALI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.**

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitati.

Devono altresì essere accuratamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

Devono pertanto essere indicate nel progetto le alberature esistenti e previste, le adduzioni di acqua, gli impianti di scarico, depurazione ed allontanamento dei rifiuti.

I ricoveri per gli animali, gli impianti e le attrezzature relative devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, con finestre di superficie complessiva variabile a seconda della tipologia della specie allevata. Tale superficie va comunque specificatamente calcolata e tecnicamente motivata. Devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto o con altri sistemi di ventilazione ritenuti opportuni.

I pavimenti devono essere costruiti con materiali connessi, impermeabili, raccordati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano i liquami di scarico agli impianti di depurazione o alle vasche di deposito temporaneo, stagne.

Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie, comprese quelle funzionali al nucleo aziendale, devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle dei pozzi, delle fontane, ecc., nonché risultare comunque localizzate ad una distanza minima dalle abitazioni di 30,00 ml..

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml. 2,40.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Per gli annessi rustici, gli allevamenti zootecnici e gli altri insediamenti produttivi agricoli si applicano le disposizioni della L.R. n° 24, nei termini in cui sono state interpretate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Ogni forma di allevamento, anche domestico, ricadente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", "B" e "C" é espressamente vietata.

Si richiamano inoltre i contenuti della D.G.R. 7949 del 22.12.89 per quanto compatibili.

## **TITOLO IV STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.**

### **CAPO I NORME DI BUONA COSTRUZIONE.**

#### **Art. 100 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.**

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

Si applicano le disposizioni di legge nazionale e regionale vigenti.

#### **Art. 101 MANUTENZIONE E RESTAURI.**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità.

#### **Art. 102 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.**

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

Il Responsabile del Servizio, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi in ogni caso l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## **CAPO II PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO.**

### **Art. 103 REQUISITI DELLE SINGOLE PARTI DELL'EDIFICIO**

Le singole parti dell'edificio con particolare attenzione per le parti di uso comune (scale condominiali, pozzo ascensori, cortili ecc.) dovranno garantire i requisiti di sicurezza per la prevenzione degli incendi nel rispetto della vigente legislazione in materia; l'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV. FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **SCALE CONDOMINIALI ED EDIFICI AD USO PUBBLICO**

Le scale, i passaggi alle scale, le gabbie delle scale, devono essere costruite in materiale resistente al fuoco.

Ogni vano di scale compreso l'atrio deve essere in diretta comunicazione con l'esterno; se questa comunicazione è munita di porta, essa deve aprirsi dall'interno verso l'esterno. Gli edifici ad uso abitazione, gli uffici, i depositi commerciali, le officine industriali, gli alberghi, le scuole ed i collegi, devono essere forniti da un idoneo numero di scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate una dall'altra, a seconda del tipo di attività, in relazione alla superficie coperta e al grado di affollamento e secondo la normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

Negli edifici ad uso ufficio o deposito od officina ogni scala deve essere larga non meno di m 1,20.

#### **POZZO DEGLI ASCENSORI**

Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte pure resistenti al fuoco.

#### **CORTILI**

I cortili chiusi da fabbricati superiori a mq 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio della sezione minima di m 2,80 di larghezza.

### **Art. 104 EDIFICI AD USO COLLETTIVO O AD USO COMMERCIALE, INDUSTRIALE O A DEPOSITO DI MATERIALE INFIAMMABILE - FABBRICATI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I locali destinati ad uso collettivo, industriali, a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, i fabbricati ad uso stalle, fienili, magazzini per prodotti agricoli, sementi, ricovero macchine e silos, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia di prevenzione incendi.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV. FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

## **Art. 105 NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 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. 689/1959.

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente comma, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzione incendi al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 ovvero l'autorizzazione provvisoria nelle forme previste dall'art. 3 comma 5 del citato D.P.R. 37/98. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del certificato di agibilità.

Anche in caso di mutamenti di destinazione d'uso senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle norme di prevenzione degli incendi così come a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

## **Art. 106 USO DEL GAS COMBUSTIBILE**

Tutti gli impianti fissi funzionanti a gas combustibile, provvisti o meno di camino, dovranno essere installati secondo le norme di sicurezza previste dalla legge 6.12.1971 n. 1083, dal D.M. 7.6.1973, dalle norme U.N.I. ad esso allegate e dalle altre norme tecniche emanate in materia. Gli stessi impianti dovranno possedere, inoltre, i requisiti indicati dalle norme di prevenzione incendi.

Prima del rilascio del Certificato di agibilità di un fabbricato, o di parte di esso, nel quale sia installato un impianto di cui al comma precedente, lo Sportello Unico del Comune dovrà richiedere al titolare del relativo permesso di costruire una dichiarazione compilata dall'installatore dell'impianto da cui risulti che l'impianto stesso è conforme alle norme riportate nel comma precedente. Tale dichiarazione va inserita nel fascicolo del permesso di costruire.

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 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.

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 ascensori e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili 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 nei casi consentiti dalle vigenti normative tecniche.

## **CAPO III CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.**

### **Art. 107 OPERE A CARATTERE PROVVISORIO.**

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

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga adibita o comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata, al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere un'altezza minore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli eventuali allineamenti e le modalità prescritti dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

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

Il punto più basso delle opere a carattere provvisorio soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 in corrispondenza delle zone carrabili, e non meno di ml. 2,50 in corrispondenza di quelle pedonali, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

#### **Art. 108     SCAVI E DEMOLIZIONI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.**

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

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

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

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

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

## **TITOLO V    DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO    I    DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 109    MISURE DI SALVAGUARDIA.**

Al presente Regolamento si applicano le norme di salvaguardia previste dall'articolo 71 della Legge regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modifiche ed integrazioni con le seguenti precisazioni:

1. Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia le istanze di Permesso a Costruire o D.I.A. presentate prima dell'adozione delle presenti norme.
2. Sono fatti salvi dalle misure di salvaguardia inoltre gli strumenti urbanistici attuativi già presentati o approvati, seppur non convenzionati, per i quali la Normativa di riferimento è quella in vigore al momento della presentazione che resta valida fino al completo esaurimento edificatorio del Piano Attuativo salvo eventuali varianti di adeguamento.  
Tutte le autorizzazioni edilizie (permessi o D.I.A.) ricadenti nell'ambito di P.U.A. depositati vengono pertanto rilasciate sulla base della normativa vigente all'atto della presentazione degli stessi P.U.A. .
3. Le opere relative a Concessioni Edilizie, Autorizzazioni edilizie, Permessi a Costruire o D.I.A. rilasciate prima dell'adozione delle presenti norme ovvero ai sensi del precedente punto 1 ed in contrasto con le stesse, devono essere completate entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la Concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia o i Permessi a Costruire o D.I.A. rilasciati si intendono decadute per la parte non realizzata.

#### **Art. 110    NORME ABROGATE**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate che risultino contrarie ed incompatibili con le norme del presente Regolamento.

#### **Art. 111    SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla L.R. n° 61, dalla legge 28 febbraio 1985, n° 47 e dalla Legge Comunale e Provinciale.

**Art. 112    NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.**

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, che modifichino od integrino le normative esplicitamente citate nel presente Regolamento, costituisce automatica modifica ed integrazione dei riferimenti legislativi citati.