



**COMUNE DI MIRA**  
Provincia di Venezia

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Redazione  
Dott. Urb. Marina Pacchiani  
**SISTEMI TERRITORIALI srl**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
Urbanistica - Edilizia Privata  
*Arch. Simonetta Vianello*

**L'ASSESSORE**  
Edilizia Privata e Ambiente  
*Antonio Gottardo*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*Dott. Tiziano Tessaro*

**IL SINDACO**  
*Roberto Marcato*

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 20 maggio 2003  
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 156 del 12 Dicembre 2003  
Entrato in vigore dal 19 Gennaio 2004  
Modifica Artt. 4 e 5 con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 13 settembre 2005  
Modifica Artt. 3 4 e 5 con delibera de Consiglio Comunale n. 39 del 5 aprile 2007

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
	<i>Art. 1 - Contenuti del Regolamento Edilizio Comunale .....</i>	<i>7</i>
<b>TITOLO II</b>	<b>COMPETENZE E RESPONSABILITA' .....</b>	<b>8</b>
CAPO I	COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, COORDINATORI DELLA SICUREZZA .....	8
	<i>Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza.....</i>	<i>8</i>
CAPO II	COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE – CONFERENZA DEI SERVIZI.....	9
	<i>Art. 3 - La Commissione Edilizia Ambientale – Competenze .....</i>	<i>9</i>
	<i>Art. 4 - La Commissione Edilizia Ambientale – Composizione e nomina .....</i>	<i>9</i>
	<i>Art. 5 - La Commissione Edilizia Ambientale – Funzionamento.....</i>	<i>10</i>
	<i>Art. 6 - La Conferenza dei Servizi .....</i>	<i>12</i>
CAPO III	IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO E IL DIRIGENTE.....	13
	<i>Art. 7 - Il Dirigente e il Responsabile di Procedimento .....</i>	<i>13</i>
<b>TITOLO III</b>	<b>DEFINIZIONI.....</b>	<b>14</b>
	<i>Art. 8 - Definizioni di parametri urbanistici.....</i>	<i>14</i>
	<i>Art. 9 - Indici di edificazione .....</i>	<i>16</i>
	<i>Art. 10 - Superficie fondiaria pertinenziale .....</i>	<i>17</i>
	<i>Art. 11 - Distanze.....</i>	<i>17</i>
	<i>Art. 12 - Definizione di elementi architettonici .....</i>	<i>18</i>
	<i>Art. 13 - Destinazioni d'uso.....</i>	<i>21</i>
	<i>Art. 14 - Manutenzione ordinaria.....</i>	<i>24</i>
	<i>Art. 15 - Manutenzione straordinaria.....</i>	<i>25</i>
	<i>Art. 16 - Restauro e restauro con risanamento conservativo .....</i>	<i>26</i>
	<i>Art. 17 - Ristrutturazione edilizia .....</i>	<i>27</i>
	<i>Art. 18 - Ristrutturazione urbanistica.....</i>	<i>28</i>
	<i>Art. 19 - Nuova costruzione ed ampliamento .....</i>	<i>28</i>
	<i>Art. 20 - Demolizione .....</i>	<i>29</i>
	<i>Art. 21 - Urbanizzazione.....</i>	<i>29</i>
<b>TITOLO IV</b>	<b>I PROCEDIMENTI .....</b>	<b>30</b>

CAPO I PROVVEDIMENTI.....	30
<i>Art. 22 - Tipologie di provvedimenti.....</i>	30
<i>Art. 23 - Richiesta di parere preventivo .....</i>	30
<i>Art. 24 - Opere non soggette a denuncia inizio attività, permesso di costruire.....</i>	31
<i>Art. 25 - Denuncia inizio attività.....</i>	32
<i>Art. 26 – Permesso di Costruire .....</i>	34
<i>Art. 27 - Proroga del permesso di costruire .....</i>	35
<i>Art. 28 - Opere pubbliche comunali .....</i>	35
<i>Art. 29 - Opere eseguite in regime di diritto pubblico.....</i>	35
<i>Art. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici .....</i>	36
<i>Art. 31 - Permesso in sanatoria.....</i>	36
CAPO II CERTIFICAZIONI .....	38
<i>Art. 32 - Tipologie di certificazioni .....</i>	38
<i>Art.33 – Sportello unico .....</i>	38
<i>Art. 34 - Certificato di destinazione urbanistica .....</i>	41
CAPO III     MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	41
<i>Art. 35 - Documentazione da allegare alla istanza di Permesso di costruire e DIA.....</i>	41
<i>Art. 36 - Documentazione da allegare alla Strumentazione Urbanistica Attuativa .....</i>	45
CAPO IV I PROCEDIMENTI.....	46
<i>Art. 37 - I Procedimenti.....</i>	46
<i>Art. 38 - Formazione e approvazione dei Piani Attuativi.....</i>	47
CAPO V ONERI.....	48
<i>Art. 39 - Onerosità del titolo abilitativo .....</i>	48
<i>Art. 40 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione .....</i>	49
CAPO VI     ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	51
<i>Art. 41 - Evidenza del permesso di costruire o DIA .....</i>	51
<i>Art 42 - Validità titolo abilitativo .....</i>	51
<i>Art. 43 - Inizio e termine dei lavori .....</i>	51
<i>Art. 44 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico .....</i>	52
<i>Art. 45 - Vigilanza sulle costruzioni .....</i>	53

<i>Art. 46 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità.....</i>	53
<i>Art. 47 - Decadenza del titolo abilitativo .....</i>	53
<i>Art. 48 - Annullamento del permesso di costruire.....</i>	54
<i>Art. 49 - Poteri eccezionali.....</i>	54
<i>Art. 50 - Sospensione dei lavori.....</i>	55
<i>Art. 51 - Varianti in corso d'opera.....</i>	56
<i>Art. 52 - Conduzione del cantiere.....</i>	56
<i>Art. 53 - Collaudo, licenza d'uso, agibilità e abitabilità .....</i>	57
<i>Art. 54 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo .....</i>	58
<i>Art. 55 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico.....</i>	58
<b>TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>60</b>
CAPO I DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE .....	60
<i>Art. 56 - Barriere architettoniche.....</i>	60
<i>Art. 57 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni.....</i>	60
<i>Art. 58 - Inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.....</i>	60
CAPO II CARATTERISTICHE EDILIZIE .....	61
<i>Art. 59 - Patii,cortili e lastrici solari.....</i>	61
<i>Art. 60 - Cavedio .....</i>	62
<i>Art. 61 - Recupero sottotetti a fini abitativi.....</i>	62
<i>Art. 62 - Costruzioni accessorie .....</i>	63
<i>Art. 63 - Interrati e seminterrati.....</i>	63
CAPO III ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI.....	63
<i>Art. 64 - Decoro degli edifici.....</i>	63
<i>Art. 65 - Decoro degli spazi.....</i>	64
<i>Art. 66 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....</i>	64
<i>Art. 67 - Portici.....</i>	65
<i>Art. 68 - Aree scoperte.....</i>	66
<i>Art. 69 - Apertura di accessi e strade private.....</i>	66
<i>Art. 70 - Parcheggi privati .....</i>	68

<i>Art. 71 - Parcheggi pertinenziali</i> .....	69
<i>Art. 72 - Parcheggi non pertinenziali</i> .....	70
<i>Art. 73 - Ripostigli</i> .....	70
<i>Art. 74 - Alberature</i> .....	70
<i>Art. 75 - Marciapiedi e percorsi ciclabili</i> .....	71
<i>Art. 76 - Arredo urbano</i> .....	72
<b>TITOLO VI IGIENE E SICUREZZA</b> .....	<b>73</b>
CAPO I PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE.....	73
<i>Art. 77 - Igiene del suolo e del sottosuolo</i> .....	73
<i>Art. 78 – Installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radio – elettrodotti</i> .....	73
<i>Art. 79 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni</i> .....	79
<i>Art. 80 - Protezione dall’umidità</i> .....	80
<i>Art. 81 - Isolamento termico</i> .....	80
<i>Art. 82 – Isolamento acustico</i> .....	81
<i>Art. 83 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni – Alloggi inabitabili</i> .....	83
<i>Art. 84 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave</i> .....	84
CAPO II IMPIANTI A RETE.....	85
<i>Art. 85 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi</i> .....	85
<i>Art. 86 - Allacciamenti</i> .....	85
<i>Art. 87 - Fognature delle lottizzazioni</i> .....	85
<i>Art. 88 - Prescrizioni particolari</i> .....	86
CAPO III AMBIENTI INTERNI .....	86
<i>Art. 89 – Locali abitabili</i> .....	86
<i>Art. 90 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo di nuova costruzione</i> .....	87
<i>Art. 91 - Soppalchi e sottotetti</i> .....	89
<i>Art. 92 - Bagni</i> .....	90
<i>Art. 93 – Scale ed ascensori</i> .....	90
<i>Art. 94 – Corridoi e disimpegni</i> .....	91
<i>Art. 95 - Locali , seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie</i> .....	92

Art.96 - Ringhiere e parapetti.....	92
Art. 97 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti.....	92
Art. 98 - Autorimesse.....	93
<b>CAPO IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....</b>	<b>94</b>
Art. 99 - Edifici e locali di uso collettivo.....	94
Art. 100 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	95
Art. 101 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	95
Art. 102 - Impianti a servizio dell'agricoltura.....	95
Art. 103 - Stabilità delle costruzioni.....	100
Art. 104 - Manutenzioni e restauri.....	100
Art. 105 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.....	100
<b>CAPOV PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....</b>	<b>101</b>
Art. 106 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	101
Art. 107 - Impiego di strutture lignee.....	101
Art. 108 -Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco.....	101
Art. 109 - Particolari prevenzioni cautelative.....	101
Art. 110 - Uso di gas in contenitori.....	102
Art. 111 - Collaudo di competenza dei vigili del Fuoco.....	102
<b>CAPO VI CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>103</b>
Art. 112 - Opere provvisoriale.....	103
Art. 113 - Scavi e demolizioni.....	104
Art. 114 – Movimento ed accumulo di materiali.....	104
<b>TITOLO VII DEROGHE E SANZIONI.....</b>	<b>105</b>
Art. 115- Deroghe.....	105
Art. 116 - Sanzioni.....	105
<b>ALLEGATO 1 SUSSIDI OPERATIVI DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI</b>	<b>107</b>
Art. 1 - Coperture.....	107

<i>Art. 2 - Abbaini e lucernari .....</i>	<i>108</i>
<i>Art. 3 - Comignoli.....</i>	<i>109</i>
<i>Art. 4 - Canne fumarie.....</i>	<i>110</i>
<i>Art. 5 - Aggetti di gronda.....</i>	<i>110</i>
<i>Art. 6 - Canali di gronda e pluviali .....</i>	<i>111</i>
<i>Art. 7 - Antenne e parabole riceventi.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 8 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.....</i>	<i>113</i>
<i>Art. 9 - Intonaci .....</i>	<i>114</i>
<i>Art. 10 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale e finta pietra di interesse storico documentale .....</i>	<i>115</i>
<i>Art. 11 - Murature a faccia vista .....</i>	<i>115</i>
<i>Art. 12 - Tinteggiature.....</i>	<i>116</i>
<i>Art. 13 - Serramenti esterni.....</i>	<i>118</i>
<i>Art. 14 - Serrande e vetrine .....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 15 - Recinzioni e cancellate ed elementi in ferro di interesse storico documentale .....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 16 - Impianti tecnologici di facciata.....</i>	<i>121</i>
<i>Art.17 - Insegne, targhe e pubblicità .....</i>	<i>123</i>
<i>Art.18 - Tende frangisole.....</i>	<i>126</i>
<i>Art. 19 - Scale esterne .....</i>	<i>128</i>
<i>Art. 20 - Indicatori stradali, cartelli pubblicitari, apparecchi per servizi collettivi.....</i>	<i>128</i>
<i>Art.21 - Balconi e terrazze.....</i>	<i>128</i>

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Contenuti del Regolamento Edilizio Comunale**

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. In particolare il Regolamento Edilizio, detta norme sulle seguenti materie:
  - le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire o denuncia inizio attività e gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento;
  - la composizione, le competenze e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
  - le procedure dei provvedimenti di competenza comunale;
  - l'esecuzione e il controllo degli interventi e il loro uso;
  - le principali definizioni edilizie ed urbanistiche e i metodi di misurazione;
  - l'aspetto dei fabbricati, dei servizi ed impianti che determinano la qualità urbana e il paesaggio;
  - le recinzioni, i parcheggi, la viabilità e la sistemazione e manutenzione delle aree scoperte in genere, di parchi e giardini pubblici e privati;
  - i requisiti di sicurezza ed igienico – sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni;
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento Edilizio obbliga quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 267/00.
4. I richiami alla legislazione riportati devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.



## **TITOLO II**

# **COMPETENZE E RESPONSABILITA'**

### **CAPO I**

#### **COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, COORDINATORI DELLA SICUREZZA**

##### **Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza**

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza ed assuntori dei lavori è stabilita dalle LL 47/85 e 662/96, dal D.Lgs 494/96, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
2. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 c.p. è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.
3. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari del permesso di costruire, dei progettisti, dei direttori dei lavori, dei coordinatori della sicurezza e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.
4. Il Comune provvede a rendere noto nelle forme che riterrà più opportune, il presente Regolamento Edilizio e le sue eventuali modifiche, i Criteri di valutazione dei progetti elaborati dalla Commissione Edilizia Comunale, le modalità di funzionamento della Commissione Edilizia Comunale in merito all'ordine dei lavori.

## CAPO II

### COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE – CONFERENZA DEI SERVIZI

#### **Art. 3 - La Commissione Edilizia Ambientale – Competenze**

1. La Commissione Edilizia Ambientale, costituita ai sensi della LR 63/94, come modificata dall'articolo 28 della LR 27/01, ha competenza in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali, ai sensi del D.Lgs n. 42/04.
2. La Commissione si esprime su tutti gli interventi edilizi di competenza, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 149 del D.Lgs. n. 42/04.
3. La Commissione esprime altresì il proprio parere in merito alle sanzioni amministrative da comminare a sensi di legge per le opere eseguite in assenza o in difformità della autorizzazione paesaggistica.
4. Sono esclusi dal parere della Commissione i progetti sui quali l'istruttoria tecnica/amministrativa si concluda con l'accertamento della non conformità con la normativa.
5. Potranno essere sottoposti al parere della Comunale Edilizia Ambientale gli interventi che hanno ottenuto parere istruttorio edilizio-urbanistico parzialmente favorevole.
6. La Commissione Edilizia Ambientale può elaborare Criteri di valutazione dei progetti.
7. La Commissione Edilizia Ambientale esprime, se richiesti, pareri preventivi su preprogetti di sua competenza in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, che sono assunti come riferimento solo per elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

#### **Art. 4 - La Commissione Edilizia Ambientale – Composizione e nomina**

1. La Commissione Edilizia Ambientale è composta da tre membri;
  - a) Un membro di diritto, il Dirigente del Settore o un suo delegato con funzioni di Presidente;
  - b) Due membri esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente ai sensi della L.R. 63/94, laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno.
  - c) Due membri supplenti esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente ai sensi della

- L.R. 63/94, laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno.
2. La qualifica di esperto va documentata con presentazione di curriculum da raccogliere con procedura di evidenza pubblica.
  3. Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia Ambientale chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa e chi sia titolare di incarichi professionali e/o consulenze conferiti dall'Amministrazione Comunale;
  4. La Commissione Edilizia Ambientale dura in carica cinque anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera di nomina, ed è rieleggibile per una sola volta. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica nel limite di tempo residuo sino alla scadenza del termine cinque calcolato a decorrere dalla nomina dell'intera Commissione;
  5. I componenti elettivi della Commissione che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico.

#### **Art. 5 - La Commissione Edilizia Ambientale – Funzionamento**

1. Il Presidente della Commissione Edilizia Ambientale stabilisce le modalità di organizzazione dell'attività della Commissione al fine di garantire il funzionamento della commissione stessa, i tempi contenuti di conclusione dei procedimenti e l'ordine dei lavori nel rispetto delle norme vigenti.
2. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame della commissione stessa.
3. Detto ordine cronologico di protocollo potrà essere modificato solo per le opere pubbliche e/o di rilevanza pubblica e in casi particolarmente urgenti previa formale richiesta dell'interessato per ragioni motivate vistata per assenso dal Dirigente del Servizio competente. Si ritengono ragioni motivate per anticipare l'esame da parte della Commissione i seguenti casi:
  - provvedimenti cautelativi o sanzionatori legati ad abusi edilizi;
  - procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
  - minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
  - realizzazione interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere

architettoniche;

Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine del giorno.

4. Il Presidente può convocare riunioni specifiche della Commissione anche con scadenza periodica su particolari tipologie di interventi (arredo urbano, condoni e sanatorie, ecc.)
5. Le adunanze sono valide quando intervengono il Presidente e entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente ai sensi art. 4 L.R. 63/94.
6. Il parere motivato degli esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.
7. La Commissione si esprime su progetti già istruiti formalmente dai tecnici comunali
8. La Commissione esprime i seguenti pareri:
  - parere favorevole
  - parere contrario
  - parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali puntualmente precisate
  - parere sospensivo, con eventuale richiesta di integrazioni/precisazioni, esprimibile una sola volta
9. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della commissione e in caso di parità vale il voto del Presidente.
10. La Commissione può rinviare una sola volta l'espressione del proprio parere al fine di ottenere un supplemento di istruttoria, acquisire più esaurienti elementi di giudizio o richiedere alcune variazioni motivate al progetto nel rispetto della normativa vigente.
11. La Commissione può inoltre deliberare Criteri di valutazione architettonica e di ornato dei progetti sottoposti al suo esame nel rispetto della normativa e strumentazione urbanistica vigente.
12. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.
13. Il Presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale, ovvero disporre che per questioni di speciale importanza siano sentiti esperti e studiosi di specifica competenza, senza diritto di voto.
14. Il Presidente ha facoltà inoltre di ammettere alle adunanze della C.E. il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi nel momento dell'espressione del parere da parte della commissione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
15. I componenti della Commissione non potranno essere presenti all'esame e alla

- discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati.
16. L'osservanza di tale prescrizione deve essere sempre espressamente annotata sul verbale.
  17. 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.
  18. La Commissione si riunisce ordinariamente in giorni e orari fissi determinati dal Presidente e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire almeno con quarantotto ore di anticipo a mezzo fax o raccomandata RR.
  19. Delle riunioni della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai presenti. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti sottoposti all'esame della Commissione, le motivazioni dei pareri contrari, il nominativo degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. Non sono ammessi voti contrari non adeguatamente motivati.
  20. Le risultanze della Commissione sono rese note al pubblico tramite affissione in apposito spazio nella sede comunale.
  21. Assiste alle sedute con funzioni di Segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente.
  22. Il Segretario inoltre appone su una copia degli elaborati di progetto una apposita dicitura completa di date e vidimazione dei commissari presenti.
  23. Ai componenti elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.
  24. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione per il rilascio del permesso di costruire o di ogni altro provvedimento sottoposto al suo esame che è riservato esclusivamente al Dirigente competente alla sottoscrizione dei provvedimenti, su proposta motivata del Responsabile del Procedimento.

#### **Art. 6 - La Conferenza dei Servizi**

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile di Procedimento può, per i casi che richiedono l'acquisizione di molteplici pareri convocare una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche e integrazioni.

### CAPO III

## IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO E IL DIRIGENTE

### **Art. 7 - Il Dirigente e il Responsabile di Procedimento**

1. Il Dirigente del Settore competente assume o assegna a tecnico competente la responsabilità del procedimento relativa al rilascio di permessi di costruire.
2. I nominativi del responsabile del procedimento e del tecnico istruttore vengono comunicati all'interessato con l'avvio del procedimento nei termini di legge.
3. Entro sessanta giorni il Responsabile del procedimento, avvalendosi del supporto degli istruttori predispone una relazione dettagliata contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, sentendo, qualora previsto dal presente Regolamento, il parere della Commissione Edilizia Comunale.
4. Tale termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero (sessanta giorni) dalla data di presentazione di tutta la documentazione integrativa.
5. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui ai precedenti commi il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente.
6. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente del settore competente entro quindici giorni dalla scadenza di cui al terzo comma del presente articolo, fatti salvi i termini previsti per gli interventi sottoposti a vincoli BBAA, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia. In tale ultimo caso viene inviato all'interessato un motivato provvedimento di diniego.
7. Le domande presentate in modo non conforme al presente Regolamento verranno considerate improcedibili.

## TITOLO III

# DEFINIZIONI

### Art. 8 - Definizioni di parametri urbanistici

1. **Superficie territoriale:** è la superficie complessiva rilevata topograficamente interna alla zona omogenea o all'ambito di riferimento di riferimento indicato dal PRG al lordo delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria comprese nell'ambito;
2. **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte della stessa ZTO di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal PRG.
3. **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di ml.0,50 dal piano campagna. Non concorrono alla formazione della superficie coperta, ma comunque devono rispettare la distanza di 1,5 m. dai confini e comunque nel rispetto del Codice Civile:
  - a) gli aggetti (tettoia, terrazza, balcone, sporto di gronda) senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza complessiva rispetto alla sagoma dell'edificio, non superiore a 1,50, oltre sono conteggiati interamente;
  - b) le scale esterne aperte;
  - c) le serre stagionali, di cui all'articolo 6 comma 11 LR 24/85 , le piscine;
  - d) i bersò, i pergolati, le pompeiane, i gazebo tutti non dotati di copertura fissa;
  - e) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml.2,20 e per un massimo di mq.5,00, oltre sono interamente computate, nella misura di una per ogni fabbricato residenziale e nel caso di edificio a schiera o similare (tipologia con scoperto privato esclusivo) una per ogni unità;
  - f) impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori, ecc) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per

adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

4. **Altezza dei vani:** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:
  - a) nel caso di travature con soffitto a vista l'altezza va misurata sopra trave quando l'interasse tra le travi è maggiore di 100 cm e sottotrave quando l'interasse è minore o uguale a 100 cm. ;
  - b) nel caso di vani con solai inclinati posti a quote diverse l'altezza del vano è quella media tra le altezze;
5. **Altezza dell'edificio:** è la differenza tra la quota zero definita al punto 8 del presente articolo e la quota dell'intradosso dei soffitti dell'ultimo piano utile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano utile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
6. **Altezza delle fronti:** è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata della eventuale maggiore altezza compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il bordo superiore della linea di gronda quando tale altezza supera i 40 cm., o del parapetto, o della media dei timpani.
7. **Volume dell'edificio:** il volume emergente dal terreno calcolato mediante il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato così come definita al punto 5 del presente articolo ad eccezione di:
  - a) del volume corrispondente alle terrazze, ai balconi, e alle logge coperte con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di ml. 1,5, oltre sono conteggiati interamente;
  - b) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml.2,20 e per un massimo di mq.5,00, oltre sono interamente computate;
  - c) i portici pubblici e condominiali, quelli in uso dei singoli fabbricati e le strutture ad essi assimilabili in quanto dotate di copertura fissa e poste in aderenza all'edificio, la cui superficie complessiva sia inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato di pertinenza, nonché i portici esistenti degli edifici di carattere storico documentale;
  - d) i volumi tecnici come definiti all'articolo 12 del presente Regolamento;



e) i sottotetti la cui altezza media non sia superiore a m.1,80 e la quota di imposta del tetto sia inferiore o uguale m.0,50 e non siano raggiungibili con scale fisse, precisando che quando l'altezza media del sottotetto è  $\geq 1,80$  m , ai fini del calcolo del volume urbanistico, viene computato il volume corrispondente alla porzione di sottotetto che abbia altezza maggiore o uguale a 1,80 m. e che la superficie corrispondente a tale volume concorre alla determinazione del contributo concessorio; sono consentite deroghe a tali misure e parametri in caso di edificio insistente in ambito con vincolo paesaggistico, ferma restando l'impraticabilità della struttura, al fine di consentire una composizione estetico figurativa consona alle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata; si precisa che al fine di non considerare il sottotetto come volume devono essere presenti entrambe le condizioni (altezza media, quota di imposta, accessibilità) di cui al presente punto e));

f) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a ml.0,50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.

8. **Quota zero:** corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico o al colmo stradale in caso di viabilità senza marciapiedi esistenti o di progetto maggiorata di 20 cm.. Quando detta viabilità si trova ad una quota inferiore o superiore di 50 cm rispetto a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento maggiorata di 20 cm. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media. In caso di interventi ricadenti in zone depresse che presentano problemi di natura idraulica la quota dei terreni può essere rideterminata a seguito di progetto di sistemazione degli spazi esterni che modifica la quota dei terreni corredato da studio idraulico.

## **Art. 9 - Indici di edificazione**

1. Per l'edificazione vengono definiti i seguenti indici:
  - **densità edilizia fondiaria:** si intende il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;
  - **densità edilizia territoriale:** si intende il rapporto tra la somma dei volumi e la superficie territoriale;
  - **indice di copertura:** si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta

dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;

- **limite di inviluppo:** si intende quella figura geometrica in cui è inserita o inseribile la superficie coperta degli edifici;

#### **Art. 10 - Superficie fondiaria pertinenziale**

1. Alla data di entrata in vigore del PRG vigente, ogni volume edilizio esistente vincola sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinenziale delle aree di proprietà purché contigue. L'indice da applicare relativo alla superficie pertinenziale è quello corrispondente al comparto di zona omogenea su cui insiste il fabbricato.
2. I permessi di costruire costituiscono automaticamente un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria pertinenziale fino al raggiungimento del volume edilizio da costruire. Ad ogni rilascio di permesso di costruire il Comune provvede ad aggiornare una planimetria catastale che indica i mappali vincolati dall'atto concessorio stesso.
3. Le Ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria pertinenziale, mediante la costituzione di un vincolo di non edificabilità, su aree limitrofe di altra proprietà. Le aree limitrofe da vincolare non debbono a loro volta essere oggetto di vincolo preesistente. Il vincolo di non edificabilità deve essere registrato e trascritto a cura e spese del richiedente il permesso di costruire. Tale vincolo è propedeutico al rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 11 - Distanze**

1. **Distanze dalle strade:** le modalità di misurazione delle distanze sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e successive modifiche e integrazioni.
2. **Distanza dai confini:** è la distanza minima misurata in modo radiale della superficie coperta dai confini di proprietà.
3. **Distanze tra i fabbricati:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte dei fabbricati prospicienti così come definite al comma 3 del precedente articolo 8. Ai fini dell'applicazione del presente punto si precisa che la distanza tra fabbricati è misurata in direzione perpendicolare alle due superfici opposte in modo che

ogni fronte rispetti le distanze minime prescritte; è necessario che i due fabbricati costruiti su fondi finitimi da parti opposte rispetto alla linea di confine si fronteggino, e cioè che le rispettive facciate siano almeno in un punto antistanti: in questo caso dovrà essere rispettato il distacco minimo tra i fabbricati fatte salve eventuali specificazioni previste dalle N.T.A. del PRG;

4. ***Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*** la distanza tra pareti finistrate e pareti dello stesso edificio non deve essere inferiore:  
alla media tra le altezza dei corpi di fabbrica con un minimo di mt.10 qualora le finestre riguardino locali abitabili;  
a m.5,00 in ogni altro caso;  
il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.
5. ***Distacchi e distanze particolari:*** la disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, fatti salvi i distacchi previsti dal Codice Civile e quanto previsto alla L.R.21/96, non si applica alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini, pergolati, manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete gas, ecc.;

## **Art. 12 - Definizione di elementi architettonici**

1. Vengono definiti i seguenti elementi architettonici:
2. ***Aggregato edilizio:*** l'insieme di più fabbricati organicamente funzionali e costituenti un organismo edilizio morfologicamente compiuto
3. ***Cavedio:*** è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i locali non abitabili non destinati alla permanenza delle persone
4. ***Cortile:*** è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2.50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile

5. **Fabbricato:** l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto
6. **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
7. **Logge:** superficie con almeno integralmente un lato aperto (può essere chiusa su tre lati);
8. **Numero dei piani utili:** è il numero totale dei piani fuori terra, compresi i sottotetti la cui quota di imposta superi i 30 cm
9. **Piano fuori terra:** si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero
10. **Patii:** è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa di non più di due piani, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro e privo di comunicazione diretta con l'esterno a livello di pavimento; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio
11. **Piano interrato:** si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante
12. **Piano seminterrato:** si intende il piano di un edificio il cui il pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a quella del terreno circostante ed il soffitto ad una quota superiore
13. **Portici:** i portici devono avere almeno un lato chiuso e almeno due aperti dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il filo esterno degli elementi di sostegno ed il muro di fondo, l'altezza sarà verificata nel punto mediano
14. **Soppalchi:** i soppalchi sono locali aperti per almeno un lato sul locale sottostante e la cui superficie non supera il 40% di quella del locale sottostante
15. **Unità immobiliare:** l'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico e differenziato (es.: alloggio, bottega, laboratorio)
16. **Superfetazioni:** sono tutte quelle aggiunte alla costruzione del fabbricato che ne hanno

deformato l'autenticità tipologica e stilistica.

17. **Sagoma dell'edificio:** è l'insieme degli infiniti profili dell'edificio, generanti una superficie tridimensionale che lo contiene ad eccezione di:

- comignoli e canne fumarie;
- caldaie murali di singole unità immobiliari;
- unità esterne di impianti di climatizzazione/condizionamento di singole unità immobiliari;
- modifiche della sistemazione esterna relative al lotto di pertinenza;
- modifiche dei profili dei cornicioni senza aumento dello sporto rispetto al muro di appoggio;
- introduzione e/o modifica dei davanzali e dei riquadri delle forature;
- rinforzi strutturali che non superino i cm 40x40 a sostegno di murature (tipo spalle, lesene, rinfianchi);
- rivestimenti coibenti del tipo a cappotto che non superino lo spessore di 10 cm;
- volumi interrati e variazioni alle rampe d'accesso;
- decori alle pareti perimetrali e/o alle coperture che non assumono carattere di sporto;
- lucernai tipo "velux" o similari secondo andamento di falda;
- modifica o introduzione alle forometrie.

Comporta invece alterazione della sagoma:

- realizzazione di caminetti "alla valesana" che fuoriescono dal muro perimetrale per più di 40cm;
- innalzamento della quota di imposta dell'edificio, anche riferito a volumi inaccessibili;
- variazioni della pendenza delle coperture superiori al 5% o diversità di orientamento rispetto al progetto originario ad eccezione dei volumi tecnici adeguati alle indicazioni delle NTA;
- volumi tecnologici/tecnici poggianti a terra con esclusione delle canne fumarie (es.: rampe e scale di qualunque dimensione, caldaie esterne condominiali, unità esterne per impianti di condizionamento al servizio di più unità immobiliari, vani ascensore, ecc.) se coperti e/o comportanti aumento di volume o superficie;
- tettoie, terrazze a sbalzo, poggioli, balconi, cornicioni, sporti di gronda non previsti o di maggiore dimensione rispetto al progetto approvato (es.: aumento dello sporto del cornicione riferito al muro perimetrale) solo nel caso in cui questi superino il limite massimo previsto comportando volume o superficie coperta;
- elementi riferiti alle coperture che ne alterano in maniera sostanziale il profilo (es.:

abbaini, timpani, ecc.);  
- bow-windows e similari;

18. **Volumi tecnici:** si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala e ascensore al di sopra della linea di gronda, il locale contatori. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.
19. Per quanto riguarda le definizioni non contenute nel presente articolo, con particolare riferimento alle definizioni dei metodi di misurazione e degli indici parametrici, utilizzate dalle presenti norme, si deve fare riferimento alle NTA e alle Leggi vigenti.

### **Art. 13 - Destinazioni d'uso**

1. Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti principali categorie funzionali di destinazione d'uso cui è riferibile l'applicazione degli standard previsti dal DM 2/4/68 e dalla LR 61/85:
- Residenziale  
Produttiva  
Direzionale -Commerciale (terziaria)
2. Ai fini del presente regolamento sono inoltre definiti all'interno di ogni categoria funzionale di destinazione d'uso i seguenti usi cui è riferibile l'applicazione di particolari parametri e normative:
- CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA
- Produttiva:** rientrano nella destinazione produttiva le industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando

comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;

**Agricola:** rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquacoltura;

#### CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE DIREZIONALE (TERZIARIA)

**Servizi pubblici ed attività di interesse pubblico:** rientrano nella destinazione di servizio pubblico o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive, per l'istruzione) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti generale di cui all'articolo 2 del DM 1444/68, le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque, le opere di urbanizzazione;

**Artigianato di servizio:** rientrano tra le attività artigianali "di servizio esclusivo alla residenza" le lavanderie non industriali, laboratori alimentari ed affini, carrozzerie ed affini, parrucchieri, estetisti, palestre, autorimesse pubbliche e private

**Commerciale:** rientrano nella destinazione commerciale: le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR.37/99), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) e le attività di spettacolo, gioco e intrattenimento;

**Direzionale:** rientrano nella destinazione direzionale :

- a) le banche filiali ed agenzie;
- b) le sedi di assicurazioni
- c) sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;
- d) i laboratori medici e di analisi;
- e) gli uffici pubblici e privati e le agenzie;
- f) gli studi professionali in genere anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la superficie prevalente (più del 50%) dell'unità immobiliare o comunque superano i 100 mq.;

**Turistico ricettivo:** alberghi, pensioni, motel, residenze turistico alberghiere e strutture ricettive in genere come definite dalla L.R. 33/02, campeggi ed aree di sosta;

#### CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

**Residenziale:** rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo o natura, temporanee e permanenti, urbane e rurali, individuali e collettive ivi

comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale) quando almeno il 75% della superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo e la superficie non residenziale non superi comunque i 100 mq. Rientrano inoltre nella destinazione residenziale le residenze collettive quali collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere;

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi o turistici destinati ad alloggio del proprietario o del custode. La destinazione non residenziale non è scorponabile tramite frazionamento in unità immobiliare autonoma.

3. Il PRG o il Piano attuativo possono escludere o limitare determinati usi all'interno delle varie zone territoriali omogenee o di particolari ambiti.
4. Si definisce cambio d'uso la modifica di categoria funzionale di destinazione d'uso di cui al primo comma del presente articolo.
5. Fino a quando la Regione Veneto diversamente non stabilirà diversamente in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 100 mq., anche con più interventi successivi;
  - b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei cinque anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso;
  - c) anche in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità alle previsioni del PRG ed alle norme del presente Regolamento nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore;
  - d) i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere a loro preordinate debbono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli spazi di standard debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione d'uso ed essere già



attrezzati e funzionali allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso l'intervento è soggetto a DIA. Gli immobili debbono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione;

e) i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onere, accompagnati o meno da opere sono comunque soggetti alla disciplina contributiva di cui alla LR 61/85

#### **Art. 14 - Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione ordinaria le seguenti opere:
  - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
  - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
  - d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - e) tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
  - f) riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
  - g) riparazione di pavimenti interni;
  - h) riparazione e/o sostituzione di parti del tetto anche con l'inserimento di barriere al vapore o materiale termoisolante, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti e senza variazione delle pendenze;
  - i) la rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto purché attuato in conformità alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti;

## **Art. 15 - Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, di manti di copertura senza cambiamento della pendenza delle falde e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento, comportante anche il rifacimento ex-novo, di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione straordinaria le seguenti opere:
  - a) il risanamento igienico-statico delle strutture portanti verticali, attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso ad esempio l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastrini);
  - b) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre anche utilizzando tecnologie diverse;
  - c) l'apertura e la chiusura di porte interne e la demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne relative a singoli edifici unifamiliari;
  - d) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore, ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
  - e) l'inserimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento ed impianti tecnologici in genere, in edifici che ne siano sprovvisti;
  - f) le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici scoperte agibili (balconi, terrazze, ecc.), comprese anche le scale di sicurezza in metallo ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;
  - g) le opere inerenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;

- h) l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario;
  - i) pensiline su edifici esistenti con aggetto inferiore a mt 1.50, pergolati e/o gazebo totalmente aperti e senza copertura;
  - l) nuove canne fumarie;
  - m) condotte di esalazione e aerazione;
  - n) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - o) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio ai sensi della LR.21/96;
  - p) scale esterne aperte e scoperte;
  - q) accessi carrai e loro modificazione;
  - r) griglie per aerare vani interrati;
4. Le operazioni di manutenzione straordinaria inoltre possono variare l'insieme delle superfici componenti le singole unità immobiliari, i caratteri distributivi delle stesse, la posizione degli accessi e lo schema dei percorsi interni orizzontali e verticali principali.

#### **Art. 16 - Restauro e restauro con risanamento conservativo**

1. Il restauro ha per scopo la conservazione, accompagnata o meno da riforme alle strutture e agli ornamenti, dei fabbricati con particolare riferimento a quelli di valore storico artistico o dei fabbricati del tessuto urbano storico o di loro parti.
2. Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera stessa e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
3. Sono comprese nella categoria di intervento propria del restauro le seguenti opere:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate purché documentate;
  - b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture con il ripristino della copertura originaria;
  - c) l'inserimento d'elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio, ecc.) e d'impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture), richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico, senza alterazioni

volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;

d) il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica;

e) l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, purché, nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, siano mantenute le membrature murarie interne che suddividono le unità immobiliari aggregate, pur garantendo la possibilità di renderle comunicanti.

### **Art. 17 - Ristrutturazione edilizia**

1. Fatti salvi tutti gli interventi previsti dal precedente articolo che devono intendersi assentibili e di fatto richiamati nella presente categoria di intervento, gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono:
  - a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
  - b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,
  - c) la modificazione del numero delle unità immobiliari preesistenti, la loro consistenza e composizione nel rispetto della volumetria complessiva esistente e comunque nei limiti previsti alle successive lettere d) ed e), oltre a quanto già previsto all'art.16;
  - d) l'aggregazione e disaggregazione, attraverso demolizione e ricostruzione di pari volume, anche su diverso sedime, di fabbricati, compresi quelli condonati, inseriti nell'area pertinenziale dell'edificio principale;
  - e) la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di edifici esistenti anche su diverso sedime. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
  - f) interventi di ripristino tipologico ovvero interventi su immobili fatiscenti, demoliti totalmente o parzialmente di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico consistenti in interventi di ripristino dei collegamenti verticali e

orizzontali e di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio individuato

#### **Art. 18 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Con ristrutturazione urbanistica si definiscono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente e il complessivo tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed opere che possono comportare la modifica degli ambiti degli edifici, della viabilità e dell'assetto complessivo dell'area interessata.
2. Trattasi di interventi che per loro natura comportano una modificazione sostanziale del tessuto urbanistico – edilizio, anche per porzioni significative di territorio, e che, per conseguenza comportano l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85. La ristrutturazione urbanistica deve ricondursi ad interventi, che per loro caratteristiche, vanno oltre la semplice ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 19 - Nuova costruzione ed ampliamento**

1. Gli interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PRG, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come

interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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

#### **Art. 20 - Demolizione**

1. Consiste nella soppressione di un volume esistente.

#### **Art. 21 - Urbanizzazione**

1. Con il termine urbanizzazione si intendono le opere necessarie ad attrezzare ai fini edificatori le aree che consistono nella realizzazione di viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici ed elementi di arredo urbano.

# TITOLO IV

## I PROCEDIMENTI

### CAPO I PROVVEDIMENTI

#### **Art. 22 - Tipologie di provvedimenti**

1. Le tipologie previste dei provvedimenti richiedibili o assentibili sono i seguenti:
  - parere preventivo;
  - denuncia di inizio attività;
  - permesso di costruire

La tipologia di provvedimento da utilizzare in cui si inserisce l'intervento è esclusiva. Non sono ammesse richieste di interventi che non si allineino alle indicazioni riportate di seguito.

2. La richiesta del provvedimento di cui ai punti precedenti deve essere effettuata dagli aventi titolo.

#### **Art. 23 - Richiesta di parere preventivo**

1. Chi ha titolo a richiedere un permesso di costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, indirizzata al Sindaco ed al Dirigente competente, per ottenere parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
2. Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di permesso di costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

## **Art. 24 - Opere non soggette a denuncia inizio attività, permesso di costruire**

1. Non è necessaria la presentazione di alcuna istanza edilizia per i seguenti interventi:
  - a) opere di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'articolo 31 della L.5 agosto 1978 ad eccezione degli immobili vincolati dalla Legge 1 giugno 1939, n.1089 per i quali è necessario anche per gli interventi di manutenzione ordinaria ottenere il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Artistici e architettonico competente;
  - b) cambiamenti di destinazione d'uso senza opere, sempre che siano compatibili con le previsioni urbanistiche di zona del PRG, con le norme igieniche sanitarie, di sicurezza degli impianti e prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore, semprechè tali modifiche non comportino la corresponsione di un contributo concessorio ovvero non comportino l'individuazione di standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 o riguardino una superficie netta di pavimento inferiore a 10 mq. e al 50% della superficie netta di pavimento dell'unità residenziale originaria;
  - c) opere di assoluta necessità e urgenza ordinate dal Sindaco o dal Dirigente;
  - d) opere eseguite dal Comune;
  - e) opere eseguite da Amministrazione statali in conformità all'articolo 81 del DPR 24 luglio 1977 n.616;
  - f) opere di ripristino di assoluta urgenza conseguenti a eventi di calamità naturali o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità ovvero danni a persone e cose. Tali opere, eseguite sotto la personale responsabilità del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. E' però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro venti giorni dal loro inizio, domanda di permesso di costruire, denuncia inizio attività o relazione asseverata, secondo le modalità stabilite nei successivi articoli;
  - g) caminetti esterni privi di copertura;
  - h) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, a miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
  - i) attività di coltura agricola e di sistemazione dei giardini comprese le protezioni



stagionali di piante e coltivazioni;

l) l'abbattimento di specie arboree ed arbustive ai fini produttivi e/o connesso all'attività agricola ed in genere quella rientrante nella manutenzione dei giardini e degli spazi verdi ad eccezione degli esemplari arborei significativi e dei giardini storici vincolati;

m) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;

n) scavo per allacciamenti a sottoservizi;

o) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (manifesti, striscioni, bacheche mobili), fatto salvo quanto previsto dal D.Leg. 285/92 e dal D.P.R. 495/92;

p) baracche di cantiere;

q) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo stagionale o per non oltre 120 giorni fatto salvo l'ottenimento delle altre autorizzazioni eventualmente necessarie (ambientale, plateatico, igienico sanitarie, vigili del fuoco, pubblici spettacoli, ecc). L'uso ripetitivo per più anni dello stesso suolo esclude la precarietà della stessa costruzione;

r) elementi tecnologici quali: antenne televisive, parabole satellitari, condizionatori d'aria, cassette per i contatori, targhe di dimensioni inferiori a 20cm X 30cm, tende parasole non sporgenti oltre tre metri e a sbraccio, ad eccezione di quelle prospicienti spazi pubblici, elementi d'arredo di spazi aperti privati ad eccezione di immobili vincolati ai sensi L.1089/39 e nel rispetto delle norme di decoro urbano di cui all'Allegato 1 del presente Regolamento.

## **Art. 25 - Denuncia inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 24 e all'articolo 26 del presente Regolamento Edilizio, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del

certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono inoltre essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 26 del presente Regolamento, comma 1, lettera c);
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della L.443/01, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione.
5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Dlgs 490/99.
6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 del DPR 380/01. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del DPR

380/01.

7. A titolo esemplificativo sono soggetti a Denuncia Inizio Attività:

- Opere di manutenzione straordinaria
  - Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione come sopra specificato;
  - Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, con realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio
  - Recinzioni, muri di cinta, cancellate
  - Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
  - Revisione o installazione di impianti tecnologici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizione
  - Variante a permesso di costruire come sopra specificato;
  - opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque del 20% il volume dell'edificio principale;
  - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- opere di demolizione, riporti di terreno, scavi a carattere permanente per usi non agricoli eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
- piscine scoperte
  - interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi del secondo comma dell'articolo 9 della legge 122/89 .

## **Art. 26 – Permesso di Costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 25 .

### **Art. 27 - Proroga del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Entrambi tali termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

### **Art. 28 - Opere pubbliche comunali**

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per le opere pubbliche dei Comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell' art. 47 del DPR 21 dicembre 1999 n.554.
2. Gli Accordi di Programma approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli stessi effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. n.616/77 sostituendo gli eventuali relativi titoli abilitativi.

### **Art. 29 - Opere eseguite in regime di diritto pubblico**

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:
  - a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Dlgs 18 agosto 2000, n.267;
  - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

### **Art. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n.241
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8, e 9 del DM 2 aprile 1968, n.1444.
4. E' ammessa inoltre deroga al presente testo normativo in tutti i casi previsti dalla legge del 30 marzo 1971 n° 118 e dal relativo regolamento di attuazione concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Valgono inoltre le norme di cui alla L.13/89 per tutte le fattispecie ricadenti nell'art. 1 della citata legge.

### **Art. 31 - Permesso in sanatoria**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 25 comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del DPR 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
4. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 25 del presente Regolamento commi 1 e 2 , in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
5. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
6. Qualora gli interventi di cui al comma 5 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del DM 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 4. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 5.
7. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono

ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

8. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 25, comma 6 del DPR 380/2001 la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
9. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR 380/2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001.

## **CAPO II**

### **CERTIFICAZIONI**

#### **Art. 32 - Tipologie di certificazioni**

1. Salvo diverse disposizioni di legge il Comune è tenuto in materia edilizia ed urbanistica al rilascio unicamente delle seguenti certificazioni, pareri o attestazioni, richieste secondo le modalità stabilite nel presente articolo :
  - Certificato di destinazione urbanistica
  - Certificato di agibilità/abitabilità dei locali
2. Possono essere evase solo le richieste inoltrate dai proprietari degli immobili o da persone all'uopo delegate o incaricate e presentate su apposito modulo debitamente compilato predisposto dall'Ufficio preposto.

#### **Art.33 – Sportello unico**

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione

di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare :
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38, e 46 del Dlgs 29 ottobre 1999, n.490;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
4. il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.



5. L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
6. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del DPR 380/2001;
  - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
  - c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
  - d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
  - e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del DLgs 29 ottobre 1999, n.490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del DLgs 29 ottobre 1999, n.490
  - f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;
  - g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
  - i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

### **Art. 34 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Dirigente del Settore competente rilascia su domanda presentata su appositi moduli dagli aventi titolo, a cui va allegato un estratto mappa rilasciato dall'U.T.E., non più di sei mesi prima della data della richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che certifica per l'immobile oggetto della richiesta stessa le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le principali modalità di intervento riportando un estratto della planimetria e delle principali norme riferite all'immobile di cui alla richiesta.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati si intendono decaduti.
3. Le richieste non formulate su apposito modulo non verranno prese in considerazione.

## **CAPO III**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art. 35 - Documentazione da allegare alla istanza di Permesso di costruire e DIA**

1. Le domande di permesso di costruire o di Denuncia di Inizio Attività devono essere formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Sindaco. Le domande devono tassativamente indicare i dati del richiedente e del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto in qualità di "progettista",
2. Ogni variazione dei dati di cui al comma precedente va comunicata al Dirigente.
3. Le domande devono essere obbligatoriamente accompagnate dalla documentazione sottoelencata in triplice copia correttamente e completamente compilata e sottoscritta dal richiedente e dal Progettista.
4. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per

l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

5. I disegni devono essere datati e riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI di cm. 21x 29,7 in quadruplica copia.
6. Nei casi di denuncia di inizio attività è necessario presentare gli elaborati in duplice copia
7. Le richieste di interventi soggetti a permesso di costruire o DIA debbono contenere:
  - a) apposita domanda indirizzata al Sindaco ed al Dirigente competente redatta su apposito modulo e sottoscritta da tutti gli aventi titolo;
  - b) estratto catastale autentico e/o autenticato con copia dell'atto di proprietà o altro titolo di godimento equivalente;
  - c) copia o estremi del permesso di costruire, concessione edilizia o licenza originaria per la costruzione dell'edificio;
  - d) relazione tecnico descrittiva delle opere da realizzare;
  - e) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato;
  - f) planimetria, in scala 1 : 500, (stato di fatto e di progetto) con l'indicazione dell'ambito dell'intervento, con l'indicazione delle principali quote di riferimento necessarie per definire l'osservanza degli indici parametrici e delle distanze, i principali elementi atti a definire le problematiche relative all'inserimento dell'intervento nel contesto quali la tipologia dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio, gli allineamenti stradali quotati, le recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, le fasce di rispetto e i vincoli ;
  - g) piante (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa), in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali ;
  - h) pianta, in scala 1:100, delle coperture (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa) con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - i) tutti i prospetti (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa), in scala 1 : 100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
  - l) secondo l'entità delle opere e dei lavori da realizzare almeno due sezioni verticali quotate in scala 1: 100; per opere ed interventi di modesta entità almeno una sezione verticale quotata in scala 1: 100 (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa);
  - m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al

volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e a verde ed agli indici di fabbricazione; per ogni singolo vano dovranno inoltre essere riportate la superficie ed il volume al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della quota parte del costo di costruzione; per ogni singola apertura o luce dovranno essere indicate le dimensioni;

n) relazione tecnica, dichiarazione asseverata e documentazione grafica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89, D.M.236/89, L.104/92) o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;

o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;

p) un'esauriente documentazione fotografica con evidenziati in planimetria i punti di presa;

q) nei casi previsti dalla legge relazione geologica tecnica o di rischio idraulico;

r) nei casi di intervento dove risulta obbligatorio eventuale nulla-osta dei VV.FF. ovvero dichiarazione ai sensi della L.818/1994 asseverata da parte di tecnico abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni della normativa di prevenzioni incendi (prima del rilascio del permesso di costruire);

s) modello ISTAT debitamente compilato nei casi di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio della C.E.);

t) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate;

8. Le dichiarazioni debbono essere sottoscritte dal progettista o tecnico abilitato anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
9. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti siano già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.
10. Gli elaborati grafici dei progetti debbono essere firmati dagli aventi titolo, dal progettista abilitato e debbono riportare: il numero progressivo delle tavole grafiche, l'identificazione della tipologia di intervento, la sua localizzazione ed il titolo che ne identifica il contenuto.
11. Per gli interventi di nuova costruzione, e di ristrutturazione che modifichino

sostanzialmente le caratteristiche esterne dell'edificio, è obbligatorio presentare, inoltre, la seguente documentazione:

- a) particolare costruttivo e sezione in scala 1:50 con indicati i materiali usati e la loro tipologia;
- b) uno o più prospetti significativi riportanti le coloriture che si intendono utilizzare sia delle fronti che dei particolari costruttivi;
- c) nel caso in cui i predetti interventi riguardino anche la sistemazione esterna del verde deve essere presentata una copia della planimetria esterna con indicate le pavimentazioni, gli elementi di arredo, le alberature ed il verde utilizzato nonché la loro organizzazione.

12. La predetta documentazione deve mettere la Commissione Edilizia Comunale nelle condizioni di esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
13. I progetti degli interventi in area vincolata paesaggistico-ambientale debbono essere corredati di un'ulteriore copia della documentazione richiesta.
14. I progetti degli immobili sottoposti a vincolo architettonico ai sensi della L.1089/39 debbono essere corredati, oltre dal parere favorevole dell'Ente tutelante, anche da una copia del progetto vidimato dal predetto Ente su cui si è espresso in senso favorevole .
15. Le tavole comparative devono indicare in colore rosso indelebile la costruzione e in giallo indelebile le demolizioni.
16. In caso di variante in corso d'opera deve obbligatoriamente essere presentata, pena la sospensione del progetto, una copia della documentazione fotografica , attestante lo stato di avanzamento dei lavori.
17. E' facoltà del Dirigente competente ed eventualmente della Commissione Edilizia Comunale chiedere delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire o fatta la comunicazione.

## **Art. 36 - Documentazione da allegare alla Strumentazione Urbanistica Attuativa**

1. Per l'esame delle richieste relative all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi deve essere allegata la seguente documentazione:
  - a) relazione tecnico illustrativa;
  - b) estratto dal P.R.G.C., con evidenziata l'area da attuare;
  - c) estratto sovrapposto del perimetro dello strumento da PRGC e della perimetrazione esecutiva;
  - d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
  - e) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml.50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;
  - f) l'indagine geotecnica e i relativi risultati, redatta da un tecnico abilitato per le aree espressamente individuate in grafia di progetto;
  - g) progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica, ecc.);
  - h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.);
  - i) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
  - l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.
2. Per quanto non indicato nel presente articolo dovranno essere inoltre presentati gli elaborati previsti dall'articolo 12 della L.R.61/85 e dalla L.R.23/99 in caso di Programma Integrato di Riqualficazione Urbana.

## **CAPO IV**

### **I PROCEDIMENTI**

#### **Art. 37 - I Procedimenti**

1. I procedimenti da adottare per la definizione dei provvedimenti di cui agli articoli precedenti sono quelli previsti dalla normativa vigente al momento della presentazione della domanda.
2. Ai sensi dell'art. 76 della L.R. 61/85 per eseguire opere soggette a permesso di costruire deve essere fatta preventiva richiesta al Dirigente competente alla sottoscrizione dell'atto.
3. La documentazione da presentare a seguito di richieste di integrazioni che avvengono per l'istruttoria d'ufficio debbono essere presentate inderogabilmente entro e non oltre 60 giorni dalla data della notifica. Scaduto il predetto termine la richiesta sarà archiviata. Possono essere richieste proroghe motivate.
4. Il permesso di costruire ed il progetto sono visionabili, previa richiesta scritta motivata al Dirigente competente, presso gli uffici comunali ed è possibile il rilascio di copia della stessa secondo le procedure e modalità previste dalla Legge 7.8.90 n° 241. Non sono ammesse richieste di accesso per i procedimenti in itinere se non da parte degli stessi richiedenti il provvedimento o da parte del tecnico incaricato e sottoscrittore il progetto.
5. Il rilascio permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di un piano di lottizzazione approvato, fatti salvi i casi di applicazione degli artt. 9 e 109 della L.R.61/85.
6. Il rilascio permesso di costruire nell'ambito della strumentazione attuativa è subordinata alla predisposizione di apposita convenzione registrata e trascritta da parte delle ditte richiedenti lo strumento attuativo.
7. Il permesso di costruire viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.
8. Il rilascio permesso di costruire non esonera l'interessato all'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia sotto la propria responsabilità.
9. Dell'avvenuto rilascio 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 la costruzione deve essere eseguita.

10. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Dirigente competente non contenga espressa menzione al riguardo.
11. Prima del rilascio del permesso di costruire deve essere prodotta, ove necessaria, domanda di autorizzazione allo scarico

### **Art. 38 - Formazione e approvazione dei Piani Attuativi**

1. La lottizzazione è una utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevede la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e di opere, conseguentemente comporta la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità dell'insediamento.
2. La formazione, l'approvazione e l'efficacia sono disciplinati dalla L.R. 61/85 Capo V° artt. 60 e 61.
3. Il permesso a lottizzare viene rilasciata dal Dirigente competente, dopo che siano state espletate le procedure prescritte dalla legge vigente.
4. La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.
5. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione e al collaudo delle opere, contiene altresì un capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
6. L'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per la quota parte di sua spettanza, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ed alla cessione gratuita delle aree



relative, può essere monetizzata o comunque sostituita con la cessione al Comune, a sua discrezione, di beni mobili od immobili, di prestazioni o di servizi per un valore corrispondente; valgono inoltre le norme di cui all'art. 86, ultimi due commi, della Legge Regionale 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

7. In tal caso, all'atto della stipulazione della convenzione, il Comune indica l'utilizzazione dei beni, delle prestazioni o dei servizi di cui al comma precedente.

## **CAPO V**

### **ONERI**

#### **Art. 39 - Onerosità del titolo abilitativo**

1. 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 titolo abilitativo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il concessionario, garantisce per sé e aventi causa, sull'integrale versamento del contributo mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa
4. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 2rate l'ultima delle quali va corrisposta entro 30 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. in questo caso si applicano le rate successive alla prima gli interessi legali ed il concessionario deve prestare, per sé ed aventi causa. idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
5. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

#### **Art. 40 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione**

1. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 122/89.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard di cui all'articolo 25 della LR61/85 e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento questi potranno essere realizzati o reperiti in aree limitrofe o monetizzati secondo modalità stabilite dal Consiglio Comunale;
4. Il dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale sulla base del computo metrico alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. 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.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione dette opere. da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. 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.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assi curando che vengano eseguite nei tempi e nelle

modalità concordate le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

10. Si considerano necessarie le seguenti indicazioni, da rendere operative in sede di compilazione dei Piani Attuativi:

- che la portata convogliata alla rete di smaltimento esterna agli interventi previsti sia confrontabile col valore della portata specifica che defluisce da un terreno agricolo interessato da un evento meteorico avente tempo di ritorno di 20 anni, e dunque non superiore a 10-15 l/s,ha;

- che, conseguentemente, siano ricavati opportuni volumi di invaso suppletivi in grado di assicurare che per tutta la durata dell'evento considerato non sia superato il valore di portata defluente sopra indicato; tali volumi di laminazione, per i quali si può indicare come volume di riferimento il valore di 250 mc/ha ( passibile di verifica nei casi specifici), posso essere ricavati attraverso il sovradimensionamento delle condotte e dei pozzetti per le acque bianche, realizzando aree a verde soggette a temporanea sommersione, vasche di laminazione o con altri provvedimenti da concordarsi caso per caso;

- che gli interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale siano da ritenersi sconsigliati e il ricorso ad essi sia possibile solo in casi giustificati, per i quali, comunque, permane l'esigenza di prevedere, in fase progettuale, anche una funzione di invaso delle condotte stesse;

- che le superfici impermeabilizzate siano in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti;

- che sia valutata attentamente ogni realizzazione di vani interrati, in particolare modo qualora si tratti di locali posti al di sotto del livello medio di falda, e comunque che sia garantita la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento ( impermeabilizzazioni ed impianti di sollevamento delle acque piovane, ecc..).

## **CAPO VI**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art. 41 - Evidenza del permesso di costruire o DIA**

1. Gli estremi relativi ai permessi di costruire e/o DIA di cui agli articoli precedenti debbono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire e/o DIA, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, data inizio dei lavori, Coordinatore e Responsabile della Sicurezza.

#### **Art 42 - Validità titolo abilitativo**

1. In sede di rilascio di, permesso di costruire dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla notifica; quello per l'ultimazione non può essere superiore a tre anni dal loro inizio.
3. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 78 della Legge Regionale 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito dal permesso di costruire, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire; in tal caso il titolare in considerazione del fatto di non poter ultimare i lavori entro la data prescritta, dovrà presentare domanda di un nuovo permesso di costruire, per la parte non ultimata. E' fatta salva la possibilità di presentare domanda di proroga nelle modalità precedentemente citate.

#### **Art. 43 - Inizio e termine dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve denunciare al Dirigente competente la data di inizio lavori, in carta semplice, su apposito stampato prodotto dal Comune. Il termine dei

lavori dovrà essere comunicato entro 10 giorni dalla data di effettiva ultimazione

2. Nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti, la data di inizio si configura nell'apertura del cantiere
3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
4. In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alla sospensione lavori ed alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della notifica del permesso di costruire e/o il permesso a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
5. Qualora nella domanda di cui all'articolo 7 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori. In tal caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

#### **Art. 44 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco e al Dirigente competente tesa ad ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi quattro mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **Art. 45 - Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Dirigente del Servizio Urbanistica Ed. Privata esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.
2. Per tale vigilanza il Dirigente competente si avvale degli uffici comunali competenti.
3. Egli denuncia eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

#### **Art. 46 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità**

1. Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione di lavori in difformità, parziale difformità o in assenza del titolo abilitativo il Dirigente competente, ordina la sospensione dei lavori qualora l'opera non sia autorizzata, l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto approvato o dalle determinazioni del Dirigente.
2. Successivamente, sentita la Commissione Edilizia Comunale nei casi previsti dalla normativa vigente ed ai sensi del presente Regolamento ordina la rimozione o la rimessa in pristino delle opere a spese del contravventore ovvero l'applicazione della sanzione amministrativa.

#### **Art. 47 - Decadenza del titolo abilitativo**

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e

successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza, del titolo abilitativo sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
3. Il termine di validità del titolo abilitativo viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

#### **Art. 48 - Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire, possono essere annullate per motivi di legittimità.
2. Ove si riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia Comunale e con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti 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, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 49 - Poteri eccezionali**

1. Ai sensi, del Testo Unico degli Enti Locali, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico. provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di

asseverazioni tecniche. per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

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

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo abilitativo;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 42 prima dell'inizio dei lavori;
  - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche;
  - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
  - va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
  - va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al titolare del titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato



redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

#### **Art. 51 - Varianti in corso d'opera**

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinta permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario

#### **Art. 52 - Conduzione del cantiere**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di citi alla L. 494/96 e L.626/94.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il

luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. 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.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 53 - Collaudo, licenza d'uso, agibilità e abitabilità**

1. Ai sensi del DPR n.425/94 prima di usare i fabbricati ed i manufatti la cui esecuzione è soggetta a permessi di costruire o nei casi di restauro, risanamento conservativo e/o manutenzione straordinaria che comportino la riorganizzazione interna degli spazi e delle consistenze, il titolare dell'atto deve chiedere al Dirigente competente il certificato di abitabilità per gli edifici residenziali e di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:
  - a) il certificato di collaudo statico, per le opere di cui all'art. 1 della Legge 5.11.1971, n. 1086 successive modifiche ed integrazioni, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque da persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori;
  - b) copia autenticata dal professionista dell'avvenuto accatastamento al N.C.T. e N.C.E.U.;

- c) tutti i nulla osta degli enti e degli organi competenti;
  - d) tutte le certificazioni e/o dichiarazioni necessarie in forma di leggi e/o regolamenti vigenti.
2. Il certificato di ultimazione e di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori su apposito stampato deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.
  3. La richiesta di certificato può essere sospesa per carenza documentale entro 30 gg. dalla presentazione. L'Ufficio predispone apposito certificato d'uso in diretta applicazione di quanto previsto dal DPR n.425/94, in ogni caso l'abitabilità e/o agibilità si intende attestata dopo 45 gg. dalla presentazione della domanda completa di tutta la documentazione.
  4. Il Sindaco entro 180 gg. dall'attestazione della richiesta o dal rilascio del certificato può, previa ispezione del responsabile dell'Ufficio Ed. Privata o suo delegato, fa verificare la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti. In caso di non corrispondenza delle opere si procede ad annullamento del certificato d'uso e conseguente sanzionamento a carico della Ditta, del Direttore lavori e della Ditta esecutrice le opere.
  5. Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.
  6. Nel caso di interventi comportanti rilevanza pubblica prima della abitabilità/agibilità deve essere prodotta dal Direttore dei lavori dichiarazione asseverata circa il rispetto delle norme per l'abattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 54 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo**

1. Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali e seguenti, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità

#### **Art. 55 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico**

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e al Dirigente del Settore preposto.

2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico nonché quanto previsto dalle N.T.A..

# TITOLO V

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### CAPO I

#### DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

#### **Art. 56 - Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiama la legge 9 gennaio 1989, n.13 e il DM 14 giugno 1989, n.236.

#### **Art. 57 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni**

1. Gli interventi edilizi e l'organizzazione dei nuovi insediamenti devono in generale considerare nell'impostazione progettuale l'esigenza di garantire il risparmio energetico adottando le soluzioni più idonee e privilegiare l'uso di materiali, tecnologie, assetti distributivi, orientamento dei fabbricati atti inoltre a garantire il migliore standard abitativo in termini di salubrità e sicurezza.

#### **Art. 58 - Inserimento dell'intervento nel contesto ambientale**

1. Ogni progetto deve prevedere un corretto inserimento dell'edificio e del manufatto nel contesto ambientale curando il rapporto con le preesistenze edilizie, valorizzando gli elementi di interesse storico e paesistico, utilizzando tipologie edilizie e soluzioni architettoniche, laddove non espressamente indicato dalle NTA del PRG adatte al contesto urbano o rurale.

2. Gli interventi che modificano l'aspetto dei prospetti degli edifici di nuova edificazione o oggetto di manutenzione, restauro o ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono prevedere un corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura (coperture, infissi, ecc), atti a resistere, per caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, alle aggressioni degli agenti atmosferici, nell'utilizzo privilegiato di biotecnologie, rispettosi dei valori storici e architettonici dell'edificio, nonché in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano o rurale.

## **CAPO II**

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

#### **Art. 59 - Patii,cortili e lastrici solari**

1. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano.
2. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non devono superare il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. 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 disobbliigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso in cui il cortile serva più unità abitative.

## **Art. 60 - Cavedio**

1. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:
  - fino a ml. 8,50 di h. Area mq 12,00 lato minore ml3,00 diametro ml. 4,00
  - da ml. 8,50 a ml. 12.50 Area mq.16,00 lato minore ml4,00 diametro ml.4,5
2. La superficie di cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al precedente comma.
3. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

## **Art. 61 - Recupero sottotetti a fini abitativi**

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/98 è disciplinato dalla LR 12/99.
2. Debbono essere rispettati i seguenti parametri:
  - l'altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, rispostigli e secondi bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,8 per la relativa superficie utile;
  - il rapporto illuminante, se in falda deve essere pari o superiore a 1/16;
3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e i gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla L.10/91.
4. Le aperture luce degli edifici ricadenti in ambito di interesse paesaggistico ambientale o con grado di protezione assegnato dal PRG, dovranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. In tutti gli altri casi sarà valutato dalla Commissione Edilizia Comunale il corretto inserimento delle aperture nel contesto edilizio ed urbano.
5. Il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali conseguenti all'applicazione del presente articolo sono obbligatori

### **Art. 62 - Costruzioni accessorie**

1. Nelle zone residenziali i progetti dei locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ecc., devono rapportarsi all'edificio principale e individuare soluzioni compositive unitarie, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Lo stesso principio deve essere utilizzato nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti anche conseguenti a condono edilizio, soprattutto se la loro demolizione e ricostruzione comporta la messa a norma rispetto distanze da confini e/o strade.

### **Art. 63 - Interrati e seminterrati**

1. I piani interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione. Essi potranno unicamente essere destinati a locali accessori o di servizio.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori apertesi su spazi liberi, di conseguenza dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico. In caso di interventi di restauro potranno essere previsti altri accorgimenti al fine di garantire la salubrità degli ambienti.

## **CAPO III**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

### **Art. 64 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano secondo le indicazioni di cui all'Allegato 1 al presente Regolamento.
2. A tal riguardo il Dirigente del Settore competente, sentita 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, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Dirigente del Settore competente, sentita la Commissione Edilizia Comunale, impone ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente del Settore competente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tal riguardo il Dirigente del Settore competente, impone la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. Il Dirigente del Settore competente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione fissando i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 66 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10 dal filo fabbricato;
  - oltre i ml. 4,50 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.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 senza marciapiede è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - 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;
  - i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 67 - Portici**

1. I portici di interesse storico architettonico, tipologico e documentale devono essere conservati e restaurati in tutti le loro componenti. In particolare dovranno essere conservati gli elementi decorativi e strutturali quali lesene, colonne, travature, contrafforti, chiavi di volta, ecc., le pavimentazioni e i soffitti.
2. I portici e 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.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.
4. Il Dirigente del Settore competente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, gravate però, 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 a ml. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.
8. Ai fini della determinazione del volume i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

#### **Art. 68 - Aree scoperte**

1. Nelle zone A ed E, nelle zone con vincolo ambientale, nonché nelle aree di pertinenza degli edifici di carattere storico documentale le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali
  - b) le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
2. In ogni caso gli spazi esterni di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o interessati da ristrutturazione integrale devono essere adeguatamente sistemati, in particolare almeno il 30% degli spazi scoperti deve essere sistemato a verde e non oltre il 30% può essere pavimentato con materiali impermeabili.

#### **Art. 69 - Apertura di accessi e strade private**

1. 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.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata 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. L'installazione di tali specchi deve essere effettuata previo nulla osta del Comando di Polizia Municipale e a totale carico della ditta richiedente.
4. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m. 10, misurata tra gli stipiti più vicini. Inoltre i passi carrai e le uscite da autorimesse munite di cancello dovranno prevederne l'installazione con un arretramento di ml. 5 rispetto al punto d'immissione, sempre che le uscite stesse non siano munite di cancello con apertura elettronica comandato a distanza; in questo caso non è necessario l'arretramento salvo il collegamento diventi indispensabile per cause di sicurezza nel pubblico transito.
5. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee (14%): tutte le rampe debbono terminare almeno m. 4,50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.
6. Le rampe devono essere realizzate con idoneo materiale antiscivolo, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml. 2,50 se rettilinee e ml. 3,50 se in curva. Nel caso la rampa di accesso singola riguardi un garage per 4 o oltre posti auto la rampa di accesso dovrà avere larghezza minima di ml. 3,50 se rettilinee e ml. 4,50 se in curva.
7. I nuovi accessi per i veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni sono realizzati tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla normativa vigente autorizzati (nel caso di contemporanea costruzione di cancellate con DIA o Permesso di costruire) dall'Amministrazione comunale.
8. Sui nuovi accessi e su gli accessi già esistenti già autorizzati debbono essere apposti gli appositi cartelli di divieto di sosta previo nulla-osta del Comando di Polizia Municipale. Le spese per l'apposizione del cartello sono a carico della ditta richiedente.
9. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici l'accesso è consentito da quello di minor

traffico.

10. L'accesso con più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità sia interna che esterna.
11. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica (statali e provinciali e le comunali ad alta intensità di traffico) il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di almeno mt.5 dal filo della carreggiata per consentire lo stazionamento del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare;
  - b) nelle altre strade di minore importanza viabilistica il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - c) all'interno dei centri abitati il nulla-osta per l'apertura di nuovi accessi carrai è di competenza comunale mentre al di fuori dei centri abitati è di competenza dell'Ente proprietario della strada.

## **Art. 70 - Parcheggi privati**

1. In ogni nuovo edificio con destinazione residenziale devono essere previsti almeno due posti macchina per ogni unità abitativa di cui almeno uno coperto con supeperficie minima di mq.12,5 e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della Legge 122/89;
2. I locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,50 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione, devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,20; qualora la soprastante area sia destinata ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo prescrizioni da convenire con l'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Nella costruzioni di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili .

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o recupero che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione residenziale lo standard a parcheggio previsto dall'articolo 2 della L.122/89 per le nuove unità immobiliari residenziali può essere ricavato, parte in spazio coperto e parte in spazio scoperto. Comunque qualora il numero dei posti auto da realizzare superi l'uno, almeno il 50% di questi dovrà essere ricavato in spazio coperto con arrotondamento per eccesso all'unità. Si precisa a tal fine che un posto auto corrisponde a mq.12,5 (mt.5 X mt.2,5)
5. In caso di interventi ricadenti nelle zone A o riguardanti edifici a carattere storico documentale lo standard di cui alla L122/89 può essere ricavato su spazio scoperto.
6. La realizzazione di parcheggi scoperti in spazi esterni di pertinenza anche di altre unità immobiliari deve comunque garantire lo standard L.122/89 di tali unità.

#### **Art. 71 - Parcheggi pertinenziali**

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.
2. Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga alle NTA del PRG nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni degli strumenti attuativi di PRG. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo degli abitanti dei fabbricati, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a 500 mt., coerentemente con l'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento Edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo degli abitanti e/o utilizzatori anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore ai 500 mt..
4. Possono essere realizzati su ogni parte del territorio comunale, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di

volumi preesistenti, purchè gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

5. Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, nell'atto di presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tali dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale ed il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

### **Art. 72 - Parcheggi non pertinenziali**

1. Nel rispetto delle vigenti NTA del PRG e delle norme del presente Regolamento possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a permesso di costruire oneroso, che non concorrono a formare volume; così individuati:
  - a) nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
  - b) in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi anche tra edifici confinanti (previa stipula di convenzione reciproca); l'intervento può essere esteso al sottosuolo;
  - c) in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti, anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo.

### **Art. 73 - Ripostigli**

1. In ogni nuovo alloggio deve essere previsto un magazzino ripostiglio.

### **Art. 74 - Alberature**

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.
2. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle condizioni ecologiche locali e di quanto disposto dalle N.T.A..

## **Art. 75 - Marciapiedi e percorsi ciclabili**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa in opera di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
4. I proprietari sono tenuti a garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al 3° comma del presente articolo sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
6. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Nelle zone territoriali omogenee A) ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed in linea con le prescrizioni prevalenti della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi della L.R.63/94; tale disposizione si applica anche per gli edifici storico-testimoniali individuati nelle planimetrie di progetto del P.R.G.C..
8. I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere



larghezza inferiore a m. 1,50.

9. 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 dalla normativa specifica per l'eliminazione delle barriere architettoniche .
10. E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a m. 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.
11. Eventuali piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml. 1,50, le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50.
12. Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5-10 cm.; sono ammesse soluzioni diverse purché idonee a garantire la sicurezza sia del traffico veicolare che di quello ciclabile e pedonale. La pavimentazione deve essere di materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

#### **Art. 76 - Arredo urbano**

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione ed il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

# TITOLO VI

## IGIENE E SICUREZZA

### CAPO I

#### PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

#### **Art. 77 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S. nel Comune e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 78 – Installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radio – elettrodotti**

1. In attesa della emanazione da parte della Regione Veneto di una nuova e specifica disciplina in materia, con il presente articolo si definiscono i siti sensibili all'interno dei quali non è ammessa l'installazione degli impianti e le tipologie e gli indirizzi costruttivi degli impianti.
2. Per siti sensibili si intendono tutti i fabbricati e le aree che ospitano persone che devono essere oggetto di particolare tutela della salute dagli effetti dell'esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ed all'interno dei quali non sarà ammessa la installazione degli impianti in questione.
3. In tali ambiti sono compresi:

- a. asili nido e scuole materne;
  - b. le scuole di ogni grado e tipo;
  - c. gli ospedali e le case di cura;
  - d. le case di riposo per anziani;
  - e. i centri di accoglienza per persone disabili;
  - f. i luoghi destinati alla residenza o all'attività lavorativa con permanenza non inferiore a 4 ore.
4. Ai fini della protezione dell'ambiente, della sicurezza e del decoro paesaggistico dovranno essere rispettate le linee guida progettuali qui di seguito riportate:
- a. ~~Le antenne dovranno essere posizionate ad un'altezza non inferiore a m.30,00 e non superiore a m. 40,00 dalla quota di campagna e dove risulta conveniente dovranno essere installati sistemi di mascheramento~~[Linea guida annullata con Sentenza T.A.R. del Veneto n° 82/2005].~~In tal caso~~ Alla base del palo / traliccio dovrà trovare collocazione un cartello ben visibile sulla presenza dei sistemi radianti mascherati. Sono fatte salve eventuali deroghe debitamente documentate e motivate per esigenze di carattere tecnologico;
  - b. l'installazione dei pali / tralicci è in ogni caso vietata ad una quota superiore a quella stabilita dalla normativa sulla sicurezza degli aeromobili;
  - c. le strutture dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie di intervento tali da garantire il miglior inserimento sotto l'aspetto ambientale e dovranno essere realizzate con sistemi strutturali tali da garantire la sicurezza sotto l'aspetto statico ed esecutivo. Saranno privilegiate soluzioni progettuali di particolare pregio estetico. Non è ammessa la installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradale dovrà essere acquisito il nulla osta del proprietario della strada stessa.
6. Si fa obbligo di conservare e mantenere con cura gli impianti, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate ai fini del contenimento delle emissioni. La carenza e/o l'assenza di interventi di manutenzione che pregiudichino la sicurezza dell'impianto rispetto all'incolumità delle persone ed alla salute pubblica comporteranno l'avvio delle procedure per la disattivazione dell'impianto stesso.
7. Le istanze per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti per telefonia cellulare debbono essere corredate dai seguenti atti e documenti che vanno ad integrare

gli atti e documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo dal presente Regolamento edilizio:

- a) Dati anagrafici, codice fiscale del richiedente, dei contestati o aventi titolo, del progettista, del direttore dei lavori (prima dell'inizio dei lavori), della ditta esecutrice (prima dell'inizio dei lavori);
- b) Titolo di proprietà o altro titolo idoneo in relazione al suolo o all'immobile sul quale si intende effettuare l'installazione dell'impianto / eventuale delega/assenso della proprietà per interventi su immobili in locazione; per la installazione degli impianti in area di proprietà comunale, l'occupazione e l'utilizzo dell'area stessa è subordinato alla stipula di una convenzione da approvarsi dalla Giunta Comunale;
- c) Relazione tecnico illustrativa con inquadramento tecnico-giuridico dell'intervento, descrizione sintetica (finalità, criteri progettuali, materiali, impatto dell'opera, ecc.), richiamo alle norme urbanistico - edilizie di riferimento;
- d) Planimetria della località in scala catastale, estesa per un raggio di almeno 500 m. completa di toponomastica con individuazione delle aree e delle strutture sensibili (asili, scuole, strutture socio-sanitarie, ecc.);
- e) Planimetria generale 1:500 quotata dello stato di fatto e di progetto con indicazione del sedime degli edifici e dei manufatti esistenti e/o di progetto e delle relative aree di pertinenza, di tutte le distanze da confini e fabbricati e dei vincoli di ogni tipo esistente (comprese aree e fasce di rispetto);
- f) Indicazione dell'esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato (con idonea colorazione trasparente) su estratto, in copia, dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato;
- g) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data non anteriore a 6 mesi, con esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato (con idonea colorazione trasparente);
- h) Piante, prospetti e sezioni dello stato di progetto in scala adeguata, comprensivo di elaborati grafici indicanti particolari costruttivi, materiali e colori di progetto;
- i) Dichiarazione del tecnico progettista sull'esistenza o meno dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999;
- l) Documentazione fotografica completa dello stato di fatto (riferita all'area di intervento e all'intorno) con indicazione dei coni visuali;
- m) Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto (per installazioni su strutture o manufatti

esistenti);

n) Relazione descrittiva ed elaborati grafici che dimostrino la conformità alle norme di cui al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e al relativo Regolamento di esecuzione (DPR 495/92) ai fini della verifica delle fasce di rispetto stradale;

o) Planimetria 1:500 con andamento planimetrico della recinzione e di tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, sezioni e prospetti tipo della recinzione 1:20, con indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

p) Schede RBI e RB2 di cui alla circolare del Presidente della Giunta Regionale del Veneto del 9 agosto 2000, n. 14, compresa la documentazione in esse indicata;

q) ~~Misure preventive di fondo elettrico in un raggio di 300,00 (trecento) metri dal punto d'insediamento del nuovo impianto. Tali misure di fondo devono comprendere almeno 5 (cinque) rilievi effettuati nei piani più alti (2,00 due metri dal piano di calpestio) delle abitazioni comprese nel raggio dei 300 metri dal nuovo insediamento. Le misure devono essere effettuate di preferenza nei poggioli o nei terrazzi degli appartamenti ponendo particolare attenzione agli insediamenti esistenti, al fine di cercare i punti di maggiore intensità di segnale. Tali misure di fondo saranno valutate da un professionista di fiducia dell'Amministrazione Comunale che esprimerà la propria valutazione in merito. I rilievi dovranno essere effettuati nelle ore di maggior traffico telefonico sui cui orari i gestori della telefonia mobile posseggono un'ampia casistica. Per ciascuna misurazione dovrà essere prodotta apposita monografia del punto di origine del rilievo-[Misura annullata con Sentenza del T.A.R. del Veneto n° 82/2005].~~

r) Valutazione tecnica preventiva dell'ARPAV;

s) Valutazione igienico sanitaria preventiva del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda ULSS competente per territorio;

t) Dichiarazione firmata dal gestore, autenticata nelle forme di legge, con la quale i medesimi attestano che "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti e i valori indicati, rispettivamente, negli artt. 3 e 4 del decreto ministeriale n. 381 del 10.9.1998, verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore" (circolare della Direzione Regionale per la Prevenzione prot. n. 004406/21312 del 19.03.1999);

u) Nominativo e recapito del responsabile dell'impianto per eventuali comunicazioni;

8. Le istanze per l'installazione o la modifica delle infrastrutture per impianti radioelettrici come definiti dall'art. 4 del D.Lgs. 04.09.2002 n. 198, conformi al modello di cui all'allegato A del medesimo D.Lgs. ovvero al modello di cui all'allegato B -nel caso di denuncia di inizio attività-, vanno presentate al Comune e devono essere corredate dai documenti e atti previsti dagli stessi modelli. Fatta salva la documentazione prevista dai modelli allegati al D.Lgs 04.09.2002 n° 198, l'istanza dovrà contenere:
- a) Dati anagrafici, codice fiscale del richiedente, dei contestati o aventi titolo, del progettista, del direttore dei lavori (prima dell'inizio dei lavori), della ditta esecutrice (prima dell'inizio dei lavori);
  - b) Titolo di proprietà o altro titolo idoneo in relazione al suolo o all'immobile sul quale si intende effettuare l'installazione dell'impianto I eventuale delega/assenso della proprietà per interventi su immobili in locazione; per la installazione degli impianti in area di proprietà comunale, l'occupazione e l'utilizzo dell'area stessa è subordinato alla stipula di una convenzione da approvarsi dalla Giunta Comunale;
  - c) Dichiarazione del tecnico progettista sull'esistenza o meno dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999;
  - d) Documentazione fotografica completa dello stato di fatto (riferita all'area di intervento e all'intorno) con indicazione dei coni visuali;
  - e) Relazione descrittiva ed elaborati grafici che dimostrino la conformità alle norme di cui al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e al relativo Regolamento di esecuzione (DPR 495/92) ai fini della verifica delle fasce di rispetto stradale;
  - f) Planimetria i :500 con andamento planimetrico della recinzione q tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, sezioni e prospetti tipo della recinzione 1:20, con indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - g) Schede RB1 e RB2 di cui alla circolare del Presidente della Giunta Regionale del Veneto del 9 agosto 2000, n. 14, compresa la documentazione in esse indicata;
  - h) ~~Misure preventive di fondo elettrico in un raggio di 300,00 (trecento) metri dal punto d'insediamento del nuovo impianto. Tali misure di fondo devono comprendere almeno 5 (cinque) rilievi effettuati nei piani più alti (2,00 due metri dal piano di calpestio) delle abitazioni comprese nel raggio dei 300 metri dal nuovo insediamento. Le misure devono essere effettuate di preferenza nei poggioli o nei terrazzi degli appartamenti ponendo particolare attenzione agli insediamenti esistenti, al fine di cercare i punti di maggiore~~

~~intensità di segnale. Tali misure di fondo saranno valutate da un professionista di fiducia dell'Amministrazione Comunale che esprimerà la propria valutazione in merito. I rilievi dovranno essere effettuati nelle ore di maggior traffico telefonico sui cui orari i gestori della telefonia mobile posseggono un'ampia casistica. Per ciascuna misurazione dovrà essere prodotta apposita monografia del punto di origine del rilievo-[Misura annullata con Sentenza del T.A.R. del Veneto n° 82/2005].~~

i) Dichiarazione firmata dal gestore, autenticata nelle forme di legge, con la quale i medesimi attestano che "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti e i valori indicati, rispettivamente, negli artt. 3 e 4 del decreto ministeriale n. 381 del 10.9.1998, verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore" (circolare della Direzione Regionale per la Prevenzione prot. n. 004406/21312 del 19.03.1999);

l) Nominativo e recapito del responsabile dell'impianto per eventuali comunicazioni.

9. Il controllo del rispetto dei valori di emissione dichiarati dai gestori degli impianti è effettuato dall'ARPAV e/o ISPELS.
10. L'Amministrazione comunale potrà sollecitare all'ARPAV e/o ISPELS idonei controlli per accertare che l'attività dei gestori degli impianti di telefonia cellulare si svolga nel rispetto della normativa che regola le emissioni e nell'osservanza di quanto disposto dal provvedimento di autorizzazione.
11. Nel caso di accertato superamento dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, in relazione alla gravità dell'infrazione segnalata e con adeguata motivazione, un provvedimento di sospensione dell'attività, richiamando le competenze del Sindaco in materia di igiene e sanità pubblica (art. 54 del D.Lgs. 267/2000). Sono fatte salve le sanzioni previste dalla Legge 361/2001 e dai relativi decreti di attuazione.
12. I gestori degli impianti esistenti, già realizzati o da realizzare, saranno tenuti a procedere al risanamento degli stessi, qualora siano in contrasto con la normativa Nazionale e/o Regionale in materia.
13. Gli impianti esistenti installati su siti sensibili sono indicati come "attività da trasferire" per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il

richiedente si impegni al trasferimento dell'attività in area idonea, con modalità e tempi opportunamente concordati. Sarà vietata qualsiasi modifica degli stessi anche in termini di potenzialità. Per gli impianti posti in area pubblica, sempre ricadenti su siti sensibili, allo scadere della convenzione per l'uso dell'area questa non potrà più essere rinnovata.

14. Le fasce di rispetto degli elettrodotti, determinate secondo i parametri cautelativi e necessariamente standardizzati della deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1526 dell'11 aprile 2000, non pregiudica la facoltà per l'interessato di dimostrare, mediante calcoli basati su modelli previsionali o mediante la misurazione effettiva del campo elettrico e del campo magnetico che nel singolo caso specifico sono rispettati i parametri stabiliti dalla Legge Regionale n.27 del 30 giugno 1993 e successive modifiche e integrazioni.
15. In caso di misurazioni queste dovranno essere eseguite secondo le procedure e le modalità tecniche stabilite dalla Giunta Regionale con apposita specifica deliberazione.
16. Le limitazioni alla facoltà di edificare all'interno delle fasce di rispetto trovano fondamento e giustificazione nell'esigenza di rispettare i valori fissati dall'articolo 4, comma 2, della legge regionale 30 giugno 1993, n. 27, e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto qualora sia dimostrato in fase progettuale che nel caso specifico, all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 microtesla, il permesso di costruire potrà essere rilasciato anche all'interno delle fasce di rispetto.

#### **Art. 79 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni**

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



## **Art. 80 - Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. Nessun locale in tutto o in parte interrato può essere considerato abitabile, ma può essere adibito soltanto a servizi facenti parte dell'edificio.
3. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione i locali al piano terra adibiti ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno 20 cm. rispetto al terreno circostante. Debbono inoltre essere provvisti di cantinati o, in mancanza di essi, di vespaio ventilato di spessore di 30 cm.
4. Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di adeguate aperture di ventilazione protette.
5. Nel caso di edifici esistenti la quota pavimento del piano terra può rimanere invariata purchè siano adottati opportuni accorgimenti a protezione dell'umidità.

## **Art. 81 - Isolamento termico**

1. Particolari accorgimenti devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tale fine valgono le norme di cui alla Legge n. 10 del 9.1.1991.
2. Fino all'entrata in vigore dei decreti di cui ai commi 1.2 e 4 dell'articolo 4, del comma 1 dell'art. 30, del comma 1 dell'art. 32 della citata Legge 10/91 sono soggetti alle norme del presente articolo gli edifici classificati all'art. 3 del D.P.R. 1052/77 di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato.
3. Gli edifici di cui al citato art. 3 del D.P.R. 1052/77 sono i seguenti:
  - a) edifici adibiti a residenza e assimilabili;
  - b) edifici adibiti ad uffici ed assimilabili;
  - c) edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
  - d) edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili;
  - e) edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;

- f) edifici adibiti ad attività sportive;
  - g) edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili.
4. In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10.02.1977 e dalla relativa normativa regionale di applicazione.
  5. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Dirigente richiede, su parere della Commissione Edilizia Comunale, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorare la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da restaurare e/o ristrutturare. Nel caso in cui il progetto originario venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.
  6. Per quanto non espressamente citato, il presente articolo resta normato dal D.P.R. 1052/1977 sino alla sua sostituzione in attuazione dell'art. 37 comma 3 della Legge 9.1.91 n° 10.

## **Art. 82 – Isolamento acustico**

1. I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso, dovrà essere predisposta, dai soggetti titolari dei progetti o delle opere, una documentazione di impatto acustico (firmata da un tecnico competente, ai sensi dei commi 6, 7 ed 8 dell'art. 2 della L.26 ottobre 1995, n. 447), relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione delle seguenti opere:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30-4-1992, n. 285, e successive modificazioni;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti

rumorosi;

- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

2. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico (firmata da un tecnico competente) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) Scuole e asili nido;
- b) Ospedali;
- c) Case di cura e di riposo;
- d) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) Nuovi insediamenti residenziali, disciplinati mediante Progetti norma, prossimi alle opere di cui al primo comma.

3. Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad artigianato di produzione ed industrie, complessi commerciali, attività sportive e ricreative, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture (richieste di abitabilità ed agibilità), nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive (artigianato di produzione ed industrie) devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, firmata da un tecnico competente.

4. La documentazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera 1), della L.26 ottobre 1995 n. 447, con le modalità di cui al D.P.R. 445/00.

5. Le richieste di abitabilità ed agibilità, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al terzo comma del presente articolo, che sulla base della previsione di impatto acustico si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettera a) della L.26 ottobre 1995 n. 447, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dev'essere inviata all'ufficio comunale competente per l'ambiente ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.

6. In tutti gli interventi edilizi di cui agli articoli 16, 17, 18, 19 del presente Regolamento che interessano:

- edifici adibiti a residenza o assimilabili;

- edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
  - edifici adibiti ad alberghi o assimilabili;
  - edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili;
  - edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili;
  - edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
  - edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili
7. I competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere dovranno produrre una documentazione preliminare relativa ai requisiti passivi degli edifici da realizzare, firmata da un tecnico competente.
8. In occasione della richiesta del certificato di abitabilità ed agibilità degli ambienti abitativi di cui al comma precedente dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, firmata da un tecnico competente.

### **Art. 83 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni – Alloggi inabitabili.**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili ed urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Dirigente può fare eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'ASL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e verificare le condizioni di abitabilità ed agibilità delle unità.
4. Un alloggio è considerato inabitabile e/o inagibile:
  - a) quando è in condizioni di degrado, o è ricavato in locali, tali da pregiudicare

l'incolumità degli occupanti e comunque dei cittadini;

b) quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

5. Un alloggio dichiarato inabitabile e/o inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

#### **Art. 84 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma debbono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dimessi debbono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici debbono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie e, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria ed ambientale, debbono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. Le spese conseguenti agli interventi sono a carico dei proprietari degli immobili.
3. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
4. Il Dirigente preposto al Settore competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro predisporre ordinanza, a firma del Sindaco, che disponga che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a ml.2,5 e non superiore a ml.3,0 ed avere aspetto decoroso.
5. Le cave debbono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

6. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede d'ufficio con spese e sanzioni a carico del contravventore.

## **CAPO II**

### **IMPIANTI A RETE**

#### **Art. 85 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi**

1. Valgono a tal proposito le norme di cui al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento 1.9.89 n° 962 e successivi aggiornamenti, nonché le norme di cui al Regolamento Comunale di fognatura.

#### **Art. 86 - Allacciamenti**

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate nell'autorizzazione allo scarico, nonché alle norme di cui alla legislazione in materia relativamente a dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del Regolamento comunale di gestione della fognatura.

#### **Art. 87 - Fognature delle lottizzazioni**

1. Le reti di fognature delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Sindaco nella sua competenza di funzionario di governo in materia igienico-sanitaria o il Dirigente competente hanno comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

## **Art. 88 - Prescrizioni particolari**

1. 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 del colmo del tetto.
2. 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 acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.
3. Non sono consentiti i doccioni aggettanti verso luoghi aperti al pubblico o vincolati a servitù ad uso pubblico.

## **CAPO III AMBIENTI INTERNI**

### **Art. 89 – Locali abitabili**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà, a titolo puramente esemplificativo vengono indicati i seguenti locali:
  - a) soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale e/o collettiva;
  - b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
  - c) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - d) laboratori scientifici tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
  - e) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - f) parti di garage non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- g) magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
2. Sono considerati locali accessori quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone e dedicati a ben definibili operazioni, a titolo puramente esemplificativo si indicano i seguenti locali accessori
- a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
  - b) scale che collegano più di due piani;
  - c) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie e 8 metri di lunghezza;
  - d) magazzini e depositi in genere;
  - e) garage di solo posteggio;
  - f) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - g) lavanderia, stenditoi, legnaie;
  - h) disimpegni inferiori a 10 mq.;
  - i) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
  - l) vani scala colleganti solo due parti;
  - m) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti;
  - n) servizi igienici oltre il primo.
3. Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo.

### **Art. 90 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo di nuova costruzione.**

1. **Superfici minime.** I locali abitabili adibiti a residenza devono avere le seguenti superfici minime:
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| soggiorno              | mq.14,0 |
| camera singola         | mq.9,0  |
| camera per due persone | mq.14,0 |
| cucina                 | mq.9,0  |
| studio                 | mq.9,0  |



cucina-soggiorno mq.18 soggiorno mq.14 + angolo cottura mq. 4)

2. Il posto di cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e usufruire di aereo-illuminazione naturale.
3. Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante apposita cappa collegata a canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno sulla copertura dell'edificio. Dovrà essere installata apposita griglia di aerazione permanente che garantisca il necessario afflusso d'aria compensativa valutando la concomitante presenza di impianti di combustione.
4. Nei locali abitabili il lato minimo della stanza non potrà essere inferiore a m.2
5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno 14 mq.. Eventuali alloggi mono stanza, per una persona, devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 30, e non inferiore a mq. 42 se per due persone.
6. **Altezze.** L'altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve essere inferiore a m.2,70.
7. Fermo restando quanto sopra, nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m2,4 e la porzione di locale corrispondente non deve superare il 40% del totale della superficie.
8. Per i locali con soffitto inclinato e i soppalchi si rimanda ai rispettivi punti.
9. **Superficie di illuminazione e ventilazione** La superficie finestrata dei locali abitabili utile ai fini dell'illuminazione deve essere di 1/8 della superficie del pavimento e affacciarsi direttamente su spazio scoperto per consentire la visione all'esterno (davanzale non superiore a m1,2).
10. La funzione illuminante e ventilante di una apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità del locale che non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento. Per locali con profondità maggiore (fino a 3,5 volte l'altezza del voltino) la superficie utile finestrata se collocata su un'unica parete, andrà incrementata proporzionalmente fino a raggiungere  $\frac{1}{4}$  di quella del pavimento o dovrà essere realizzata almeno un'altra finestra idoneamente ubicata.
11. Per quanto riguarda i locali abitabili prospicienti portici, logge e aggetti in genere di profondità maggiore di 120 cm, il calcolo della "superficie finestrata utile" non dovrà

prendere in considerazione lo sviluppo della finestratura al di sotto del piano di lavoro e dovrà tenere conto dell'interferenza di eventuali aggetti (vedi schema ASL n13) detraendo pertanto l'eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di 60 cm ( c ) e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, balconi, coperture, ecc. calcolata per un'altezza  $p = L/2$  (ove  $p$  = proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ = lunghezza della sporgenza all'estremo della parete, in perpendicolare). La parte finestrata (a) che si verrà a trovare nella posizione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

12. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento con temperatura di progetto dell'aria compresa tra i 18 gradi C° e i 20 gradi C°, deve essere uguale per tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i locali non abitabili di cui al precedente secondo comma ad eccezione dei locali accessori.

#### **Art. 91 - Soppalchi e sottotetti**

1. Nei soppalchi l'altezza media, rapporto tra volume totale e superficie complessiva (pavimento + locale + pavimento soppalco) deve essere almeno di m.2,7; il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli spazi sopra e sottostanti non deve essere inferiore a m. 2,2. Se il soffitto del locale è inclinato si rimanda alle indicazioni per i locali posti nei sottotetti. La superficie del soppalco non deve superare il 40% della superficie del locale sottostante.
2. Il vano principale e quello secondario devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.
3. I punti più bassi dei locali sottotetto, misurati nel punto di gronda o al bordo inferiore nel caso di travi a vista non dovranno essere inferiori a m.1,8 nei locali destinati alla permanenza delle persone e nei locali accessori.
4. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernari inclinati può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore della finestra sia ad una quota di almeno m 2,00 dal pavimento e inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche

alla persona seduta. Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

## **Art. 92 - Bagni**

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno una stanza da bagno, dotata di: W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia (D.M. 5/7/75) ed avente i seguenti requisiti:
  - a) superficie non inferiore a mq. 3,60;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,50.
2. Eventuali ulteriori bagni possono essere illuminati e aerati artificialmente. L'aerazione deve consentire un adeguato ricambio dell'aria, sia per l'allontanamento degli odori sia per evitare la formazione di muffe. Per garantire una maggiore funzionalità dell'aspirazione è opportuna la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria. Le aperture di ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio e non con ambienti dell'abitazione quali scale, passaggi interni.
3. Per gli ulteriori bagni sono consentite dimensioni minime inferiori a quella del bagno principale purché il lato minore non sia inferiore a m.1,2
4. Le pareti dei bagni devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza di almeno m2.
5. Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanza di soggiorno, da pranzo, cucina, camera da letto; deroghe possono essere consentite solo per i secondi bagni annessi alle camere da letto.
6. L'altezza media (rapporto tra volume e superficie) deve essere almeno di m 2,4; se il soffitto è su piani orizzontali diversi, o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore a m.2,00.

## **Art. 93 – Scale ed ascensori**

1. La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m.1,2 al netto del corrimano.
2. Per le altre scale la larghezza minima è di m.1,00.

3. Le scale che costituiscono parte comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate ed illuminate adeguatamente mediante finestre. Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione (dimensione minima di almeno 1/10).
4. Nei vani scala non è ammissibile la realizzazione di finestre per l'aerazione dei locali attigui.
5. I gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm 30 per le scale ad uso comune ed a cm 25 per le altre, nel rispetto della regola: 2 alzate + pedata = 62-64 cm.
6. In ogni caso, per le scale non di uso comune, in ogni gradino dovrà essere inscrivibile un rettangolo di base cm.80 e altezza cm.25.
7. Le scale "a chiocciola" sono ammesse solo per il collegamento di locali accessori e dovranno presentare un gradino non inferiore a m. 0,8 di larghezza .
8. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere previsto ed essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia (L13/89). In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei diversamente abili.

#### **Art. 94 – Corridoi e disimpegni**

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, se il soffitto è su più piani orizzontali il punto più basso non deve essere inferiore a m.2.
2. La larghezza minima è fissata in ml. 1,00 nel caso di nuove costruzioni ed in ml. 0,80 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Per i corridoi lunghi più di 10 m. e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati dovrà essere garantito un adeguato ricambio d'aria.

### **Art. 95 - Locali , seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie**

1. I seminterrati e gli scantinati occupati da vani accessori possono avere un'altezza minima di ml. 2,20.
2. Le lavanderie e le cantine dovranno disporre di aerazione naturale.

### **Art.96 - Ringhiere e parapetti**

1. Le protezioni di infissi esterni, balconi, scale, ecc, devono avere un'altezza minima di m.1,00 e per le terrazze di ml.1,10
2. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedano presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.
3. Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno comunque essere inattraversabili da una sfera di cm.10 di diametro.
4. Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo superiore a 1 m.; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso l'effettiva entità del rischio.
5. Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".
6. Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo i percorsi devono essere adeguatamente segnalate e del tipo "di sicurezza antisfondamento" (in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti).

### **Art. 97 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti**

1. Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservate le dimensioni esistenti salvo il rispetto dei requisiti minimi previsti per non incorrere nella "dichiarazione di inabitabilità" purchè l'intervento non peggiori le caratteristiche di salubrità dell'unità immobiliare nel suo complesso.
2. In caso di edifici ricadenti in zone A centro storico o vincolati con grado di protezione o comunque di interesse storico architettonico e tipologico documentale può essere

derogata la superficie e l'altezza minima e il rapporto aeroilluminante qualora venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso dei locali.

3. In caso di interventi che cambino l'uso dei locali e la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari si applicano i seguenti parametri:

**superfici:** si applicano i parametri per i locali di nuova costruzione

**altezze:** se l'altezza è maggiore o uguale a m.2,7 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,7 sopratrave quando l'interasse tra le travi è maggiore di 100 cm e sottotrave quando l'interasse è minore o uguale a 100 cm.; se nei locali esistenti l'altezza è inferiore a m. 2,7, sono consentite altezze non inferiori a m 2,4 per i locali abitabili e a m 2,2 per i locali accessori. In tal caso per i locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m.2,0 e la corrispondente porzione di locale non superare il 40% della superficie totale. Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso non deve essere inferiore a m.2,0.

## Art. 98 - Autorimesse

1. Le autorimesse dovranno, qualora abbiano una capacità di ricovero non superiore a nove veicoli, rispettare i seguenti requisiti:
  - **altezza** non inferiore a m.2,2
  - **aerazione** naturale complessiva di superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento con aperture permanenti (feritoie su porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100) e comunque in conformità alla normativa vigente in materia antincendio;
  - **assenza di impianti a fiamma libera** e comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
  - non possono comunicare direttamente con locali per il deposito e/o uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono di norma essere aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
  - l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta REI-piena a chiusura automatica in grado di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.
2. Per autorimesse con capacità di ricovero superiore, deve essere ottenuto il parere dei

VVFF in quanto attività ascrivibile alla voce 92 del DM 16/2/82 e quindi soggetta a Certificato Prevenzione incendi

## **CAPO IV**

### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **Art. 99 - Edifici e locali di uso collettivo**

1. Per quanto non espresso in questo articolo, si fa riferimento al D.M. 05.07.1975 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.
2. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita con illuminazione artificiale;
  - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria pari a 2-4 vol./h.
3. Dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml.2,70; per locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria sufficiente. Per i locali accessori l'altezza minima da rispettare deve essere di ml.2,4
4. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui al Capo III per i locali destinati ad usi individuali e la relativa normativa nazionale e regionale che disciplina questi interventi. Inoltre:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino al soffitto;
  - b) i servizi igienici comuni debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto;

e) i bagni di pertinenza delle singole camere possono avere illuminazione artificiale e aerazione artificiale con un ricambio d'aria pari a 2-4 vol/h.

5. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

#### **Art. 100 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; gli uffici, le mense, gli spogliatoi, ecc. devono essere adeguati alle norme dell'articolo **131** del presente Regolamento
2. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia. Ogni unità destinata alle attività produttive, deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.
3. I locali igienici in depressione devono essere dotati di aspiratori che consentano un ricambio d'aria pari a 12 volte il volume del locale/ora.
4. Dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml. 3,00; per locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria

#### **Art. 101 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 91 e seguenti, quelle delle N.T.A. e quelle di cui alla Legge Regionale 05.03.1985 n. 24. Non sono ammessi nel fabbricato ad uso residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

#### **Art. 102 - Impianti a servizio dell'agricoltura**

1. Gli allevamenti di animali di qualsiasi natura e dimensione a carattere precario devono



distare dalle abitazioni e dalle strade non meno di ml. 30,00; le concimaie devono distare non meno di ml. 30,00 dalle abitazioni non meno di ml. 40,00 dalle strade, non meno di ml. 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile; se la stalla e/o concimaia sorgono in prossimità di strade vicinali, la distanza di quest'ultima dovrà essere maggiore di ml. 10,00.

2. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc. Ai fini della classificazione degli allevamenti, degli insediamenti produttivi e della definizione delle distanze dai confini di proprietà dalle residenze sparse e dalle residenze civili abitate, valgono le norme di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 22.12.89 n° 7949, che viene qui di seguito riportata:

"..... *delibera*

Di definire nei seguenti termini le distanze minime dai limiti di proprietà per gli insediamenti produttivi

classe numerica	distanza (m)
1	15
2	30
3	50

---

sulla base della seguente classificazione numerica:

**Classe 1:**

- allevamenti bovini con n. capi 150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 kg);
- allevamenti suini con n. capi 400 UCGs (unità capo grosso suino = 100 kg).

**Classe 2:**

- allevamenti bovini con 151 capi 1000;
- allevamenti di suini con 401 capi 2500;
- allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi;
- allevamenti di polli da carne con meno di 15000 capi;

- allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi;
- allevamenti di conigli con meno di 2500 capi.

**Classe 3:**

- allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2

Di scegliere per la definizione delle distanze minime nei nuovi allevamenti dalle zone A, B, C e F, un sistema di valutazione a punteggio, definito in funzione di:

- numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);
- tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione (classificazione tipologica, che verrà di seguito descritta); e di stabilire nei seguenti termini le distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici e le zone A, B, C, F (valori in metri).

Classe numerica

punteggio	1	2	3
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	300	500
61 - 100	200	400	700

La classificazione tipologica prende in esame le seguenti variabili:

- a) tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40);
- b) sistema di ventilazione (max punti 40);
- c) sistema stoccaggio deiezioni (max punti 20).

**A) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40):**

**allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso:**

- punti 0: stabulazione su lettiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera;
- punti 20; grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per tracimazione;

**allevamenti bovini, vitelli a carne bianca:**

- punti 30;

**allevamenti suini:**

- punti 0: stabulazione su lettiera;
- punti 10: grigliato totale con ricircolo di deiezioni deodorizzate; vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;
- punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;
- punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale;

**allevamenti di galline ovaiole:**

- punti 30;

**allevamenti di avicoli allevati a terra:**

- punti 20;

**allevamenti di conigli:**

- punti 30.

**B) Sistema di ventilazione**

- punti 0: ventilazione naturale;
- punti 20: ventilazione mista naturale forzata;
- punti 40: ventilazione forzata.

**C) Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni**

- punti 0: vasche coperte; concimaie letame;
- punti 5: vasche scoperte con prodotto non movimentato (pur ché il tempo di stoccaggio non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami);
- punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione;
- punti 20: impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

Di fissare, con procedimento analogo a quello adottato al punto precedente in base alla classificazione numerica e tipologica, le distanze minime da residenze civili sparse e concentrate utilizzando le seguenti tabelle:

*Classe dimensionale*

punteggio	1	2	3
0 - 30	50	100	150
31 - 60	75	150	200
61 - 100	100	200	250

Distanze minime di nuovi insediamenti zootecnici da residenze civili sparse (valori espressi in metri).

*Classe dimensionale*

punteggio	1	2	3
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	250	400
61 - 100	200	300	500

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (nuclei Istat) (distanze in metri).

Di ricomprendere nel concetto di “Nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi”, ai quali espressamente la Legge Regionale n. 24/1985 riferisce la normativa distanze, gli ampliamenti dei fabbricati volti a incrementare il numero dei capi allevati.

Di imporre, in occasione di nuovi insediamenti civili, il rispetto delle distanze suddette qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.

Di dare atto che nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico, sussista o meno il nesso

funzionale con il fondo, rientrano gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi, grandi animali."

3. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo industriale devono inoltre distare almeno ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto massimo di copertura, non superiore a quanto disposto dalle N.T.A..
4. E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o del custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate ai commi precedenti. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### **Art. 103 - Stabilità delle costruzioni**

1. Ogni manufatto 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 alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

#### **Art. 104 - Manutenzioni e restauri**

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

#### **Art. 105 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

1. 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 Sindaco e al Dirigente competente, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

**CAPOV**  
**PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

**Art. 106 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia: nelle zone residenziali non sono ammessi tali locali e, per tanto, quelli esistenti sono da considerarsi come "attività ed esaurimento". Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme. Valgono inoltre le norme di cui al D.P.R. 29/07/1982 n° 577.

**Art. 107 - Impiego di strutture lignee**

1. In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego ne è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

**Art. 108 -Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco**

1. Valgono le norme e le disposizioni di cui al D.P.R. 29.7.1982 n. 577 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il nulla-osta preventivo dei VV.FF. da presentare prima del ritiro del permesso di costruire è obbligatorio nei casi previsti dalla Legge dove i locali siano sottoposti a norme prescrittive di prevenzioni incendi.
3. Al rilascio dell'agibilità deve essere allegato il Certificato di Prevenzione Incendi.

**Art. 109 - Particolari prevenzioni cautelative**

1. I cortili chiusi nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi

pubblici attraverso un passaggio carraio.

2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla eventuale rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua;
3. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
4. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 50 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
5. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### **Art. 110 - Uso di gas in contenitori**

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### **Art. 111 - Collaudo di competenza dei vigili del Fuoco**

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui ai precedenti articoli, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

## CAPO VI

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Art. 112 - Opere provvisionali**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizione 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.
2. 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.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
5. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizi, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 2,20 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Sindaco ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento



sostitutivo a spese degli interessati.

7. Devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza di cui al Decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494

#### **Art. 113 - Scavi e demolizioni**

1. 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 sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Art. 114 – Movimento ed accumulo di materiali**

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Solo nel caso di necessità il Dirigente competente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## **TITOLO VII**

# **DEROGHE E SANZIONI**

### **Art. 115- Deroghe**

1. Ove ricorrano particolari motivi di pubblica utilità o pubblico interesse, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967 n. 3210, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art. 80 della L.R. 61/1985.
2. E' ammessa inoltre deroga al presente testo normativo in tutti i casi previsti dalla legge del 30 marzo 1971 n° 118 e dal relativo regolamento di attuazione concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Valgono inoltre le norme di cui alla Legge n.13/89 per tutte le fattispecie ricadenti nell'art. 1 della citata legge.

### **Art. 116 - Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica nazionale e successive modificazioni, nonché quelle previste dalla L.R. n. 61/1985.
2. Per gli interventi soggetti ad autorizzazione si applicano le norme del D. Leg. 285/92 e del relativo Regolamento di attuazione nonché gli artt. 51 e 52 del D.P.R. 26.10.77 n° 639 per quanto riguarda l'assolvimento delle obbligazioni per l'imposta di pubblicità.



# ALLEGATO 1

## SUSSIDI OPERATIVI

### DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

1. Il presente allegato riguarda le modalità di intervento per assicurare il decoro dello spazio esterno degli edifici e degli spazi pubblici e la specificità dello stile architettonico storico presente nel territorio, con particolare riferimento alle zone di interesse storico ed ambientale.
2. Per ogni componente architettonica e tipologica vengono indicate:
  - a. le prescrizioni obbligatorie riguardanti tipologie, materiali, forme e dimensioni
  - b. indicazioni riguardanti particolari modalità di intervento
  - c. eventuali soluzioni esemplificative.
3. Per zone di interesse storico ed ambientale cui fa riferimento il presente allegato si intendono:
  - le zone definite dal PRG vigente A1, A2 e A3;
  - quelle poste all'interno del percorso storico monumentale del Naviglio Brenta, come definito nella Cartografia di individuazione degli ambiti di paesaggio contenuta nella VPRG in adeguamento al PALAV;
  - le zone residenziali comprese nelle aree di interesse ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal PALAV;
  - gli edifici di carattere storico testimoniale;
  - le zone agricole comprese nelle aree di interesse paesistico ambientale individuate dal PALAV;
  - le zone con vincolo paesaggistico D.Lgs 490/99.
4. Sono ammesse deroghe motivate, per interventi di qualità architettonica realizzati anche con tecniche e modalità diverse da quelle tradizionali

#### **Art. 1 - Coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo: esse devono,

pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costruttiva devono essere mantenuti e conservati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile la reintegrazione del medesimo deve avvenire:
  - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile
  - b) mediante inserimento in maniera alternata e casuale di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi sono impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.
3. Nelle zone di interesse storico ed ambientale gli edifici devono avere coperture a due falde o a padiglione con pendenza delle falde compresa fra il 30 e il 40%; il manto di copertura deve essere realizzato unicamente con laterizio a colorazione naturale, tegole a canale o coppo, o altro materiale tradizionale (rame, piombo, vetro, ecc.).
4. Nei fronti edilizi principali non sono ammessi tetti a pignone.
5. Negli edifici con grado di protezione i manti di copertura già reintegrati con materiale incongruo è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al secondo comma del presente articolo.

## **Art. 2 - Abbaini e lucernari**

1. Gli abbaini costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo: essi devono, pertanto, essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. Gli abbaini e i lucernari esistenti di edifici di carattere storico testimoniale e coevi con i medesimi devono essere conservati e quando ciò non fosse possibile per accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.
3. Nelle zone di interesse storico ed ambientale è ammessa la costruzione di abbaini e lucernari esclusivamente motivati da reali esigenze funzionali quali l'areazione e illuminazione di locali sottotetto abitabili, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione dell'abbaino deve essere

strettamente necessaria all'inserimento di un foro finestra o foro luce proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi aereoilluminanti. Nel secondo caso la superficie del foro non deve essere superiore a mq.0,5.

4. La realizzazione di nuovi lucernari giacenti sul piano della falda è ammessa con le stesse condizioni e limitazioni degli abbaini. Per i lucernari sono ammesse dimensioni superiori qualora finalizzati ad illuminare pozzi scala o similari.
5. Sono vietate superfici vetrate specchianti.
6. Nelle zone di interesse storico ed ambientale gli abbaini devono essere o realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
7. Per i fini del comma precedente si considerano realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con manto di copertura ammesso dal presente RE.

### **Art. 3 - Comignoli**

1. I comignoli devono essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
3. Nel caso di nuovi posizionamenti in edifici di carattere storico documentale devono essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.
4. Nelle zone di interesse storico ambientale sono ammessi solo comignoli realizzati con forme e tecniche e materiali tradizionali, ovvero realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con controcomignolo di forma tradizionale con copertura in elementi di cotto, secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili

negli edifici del tessuto storico adatti ai caratteri e alla tipologia del fabbricato (semplice, a falde, a torretta a tenaglia o coda di rondine o “a vaso”. Può essere ammessa anche la realizzazione di nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e ritmi propri dei materiali storici (rame).E’ in ogni caso vietato l’uso di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione.

#### **Art. 4 - Canne fumarie**

1. La dimensione, forma e ubicazione delle canne fumarie deve tenere conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo. In linea generale la canna fumaria deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo sino alla copertura.
2. E’ obbligatoria la conservazione ed il restauro delle canne fumarie esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l’accentuato stato di degrado, esse devono essere ricostruite in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.
3. Nelle zone di interesse storico ed ambientale le canne fumarie generalmente devono risaltare dalle murature ed essere opportunamente sagomate o essere realizzate internamente all’edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli. Essa devono essere realizzate o rivestite in muratura, intonacate e tinteggiate nello stesso colore della facciata su cui si inseriscono.

#### **Art. 5 - Aggetti di gronda**

1. Gli aggetti di gronda costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo: essi devono, pertanto, essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell’edificio e dell’ambiente circostante.
2. E’ obbligatoria la conservazione ed il restauro degli aggetti di gronda esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l’accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.

3. Negli edifici di carattere storico documentale gli aggetti di gronda parzialmente compromessi devono essere ripristinati impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali, coerenti con le caratteristiche dell'edificio.
4. Nelle zone di interesse storico ambientale sono ammessi solo aggetti di gronda realizzati con forme e tecniche e materiali tradizionali. In particolare la cornice di gronda può sporgere dalle murature non oltre cm. 40 e deve essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa può sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani deve essere di forma tradizionale e può sporgere dalle murature non oltre cm. 25.

#### **Art. 6 - Canali di gronda e pluviali**

1. Il posizionamento, la forma e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso e coerente con i caratteri compositivi ed architettonici della facciata, senza apportare alterazioni pregiudizievoli e senza occludere la vista di particolari architettonici o decorativi.
2. In presenza di cornicioni orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale deve rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo.
3. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni o altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa, o materiale equivalente, per un'altezza di almeno cm. 150 da terra.
4. Devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.
5. Nelle zone di interesse storico ambientale i canali di gronda e i discendenti pluviali devono essere generalmente realizzati in rame. E' comunque categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, di acciaio inox e di lamiera zincata non verniciata.



6. In tali zone i canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno avere sezioni rispettivamente semicircolari e circolari. I discendenti pluviali devono essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato.

## **Art. 7 - Antenne e parabole riceventi**

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e/o collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
2. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro che interessano interi edifici, composti di almeno quattro unità deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole).
3. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisioni in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda tergale. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini, o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola il meno visibile dalla pubblica via.
4. Qualsiasi sia la loro collocazione le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte e comunque di diametro inferiore al metro, ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
5. Le antenne e parabole riceventi che rispondano alle indicazioni del presente comma si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio di autorizzazione di cui all'articolo 151 del D.Lgs 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

## **Art. 8 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

1. Gli impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) possono essere collocati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
2. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere preferibile:
  - a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; 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;
  - b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
  - c) 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;
  - d) quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
3. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

## **Art. 9 - Intonaci**

1. Tutti gli edifici devono essere rivestiti di norma con intonaco colorato o con colore incorporato, o con altre finiture di tipo tradizionale (marmorino, grassello, calce rasata, pittura ad acqua, ecc).
2. E' consentito l'utilizzo di altri tipi di rivestimento (mattoni faccia a vista, vetro, lastre di materiale lapideo, legno, calcestruzzo, ecc) per argomentate esigenze compositive architettoniche.
3. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
4. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci degli edifici di carattere storico documentale si deve avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento significativo dell'evoluzione storica dell'edificio.
5. Ogni intervento su facciate di edifici di carattere storico documentale deve privilegiare la conservazione dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare, mentre in caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. In nessun caso è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.
6. Nelle zone di interesse storico e ambientale il materiale esterno da utilizzare è di norma l'intonaco colorato o con colore incorporato, o con altre finiture di tipo tradizionale

(marmorino, grassello, calce rasata, pittura ad acqua, ecc) sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o altri materiali estranei alla tradizione. E' consentito l'utilizzo di murature a faccia a vista.

#### **Art. 10 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale e finta pietra di interesse storico documentale**

1. Negli edifici di carattere storico documentale gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo o "finta pietra" devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :
  - a) di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
  - b) di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
3. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.) di rilevante interesse storico testimoniale.

#### **Art. 11 - Murature a faccia vista**

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista degli edifici di carattere storico testimoniale che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Le reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo

cosidetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi concì dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

3. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
4. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella forma e tessitura preesistente, impiegando i materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
5. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

## **Art. 12 - Tinteggiature**

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. Nelle zone di interesse storico ambientale i colori da usare sono scelti nella gamma variabile dal bianco al beige ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre. In tali zone è ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre di tipo tradizionale.
3. Negli edifici di carattere storico documentale vanno di norma utilizzate le tecniche di tinteggiatura a calce. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da

stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

4. In tali edifici la scelta finale del colore tiene conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale tradizionale e tali da ben armonizzarsi con il contesto:
  - a) quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interviene di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
  - b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
5. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.) con particolare riferimento all'uso combinato di tinte calde e tinte fredde.
6. Gli elementi architettonici decorativi di cui al precedente comma sono individuati nei seguenti raggruppamenti principali:
  - fondi
  - elementi di dettaglio orizzontali (basamento, zoccolo, cornicione, architrave, fascie marcapiano, canale di gronda), verticali (bugnato verticale, colonna, pilastro, lesena) ed elementi di riquadratura (cornici di finestre e porte, nicchie, timpani, frontoni)
  - elementi riquadrati ( serramenti, oscuri, persiane, ringhiere, balaustre)
  - elementi accessori decorazioni, stemmi, targhe, inferriate)
7. A tal fine viene a titolo esemplificativo indicata la combinazione fondo caldo - elementi di dettaglio freddi - elementi riquadrati caldi - altri elementi freddi, oppure la combinazione fondo freddo - elementi di dettaglio caldi - elementi riquadrati freddi - altri

elementi caldi.

### **Art. 13 - Serramenti esterni**

1. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento dello stesso edificio devono essere realizzati con medesima tipologia, materiale e devono avere la medesima tinta.
2. Nelle zone di interesse storico ambientale i serramenti e gli oscuri devono essere di legno, in legno naturale o verniciati. Non sono ammessi avvolgibili (persiane) e controfinestre in metallo esterne. Sono esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio verniciato o ferro di colore scuro. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
3. Ogni intervento sulle facciate di edifici di carattere storico documentale deve privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione quali gli "scuri". E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
4. Ogni intervento di restauro o ristrutturazione che interessi la facciata di un edificio di carattere storico documentale nella sua interezza, dovrà prevedere la rimozione degli infissi incongrui e la sostituzione con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
5. In linea generale ogni intervento sulle facciate di edifici di carattere storico documentale dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi nonchè di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'articolo precedente per le tinteggiature.
6. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario (grado di protezione 1 e 2) che

siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

#### **Art. 14 - Serrande e vetrine**

1. Nelle zone di interesse storico ambientale in corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
2. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.
3. Negli edifici di carattere storico documentale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici nonché quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
4. Le nuove vetrine collocate in edifici di carattere storico documentale qualora consentite dalle vigenti NTA, devono essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e devono impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

#### **Art. 15 - Recinzioni e cancellate ed elementi in ferro di interesse storico documentale**

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di mt. 1,50 di cui l'eventuale parte cieca (zoccolo) non deve superare l'altezza di mt. 0,50 se di nuova costruzione, se di completamento di altezza non superiore a quelle limitrofe esistenti, il dirigente sentita la CE può autorizzare soluzioni diverse; al fine di garantire la sicurezza



del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni potranno essere soggette a particolari prescrizioni del Dirigente del Settore competente;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, non devono superare l'altezza massima di mt. 1,80 e l'eventuale parte cieco sul fronte stradale non deve superare mt.0,80.

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, sono ammesse recinzioni strettamente necessarie a delimitare l'ambito di pertinenza delle abitazioni da realizzare unicamente con siepi adossate su rete metallica sostenuta da paletti in legno o ferro appoggiati su zoccolo in muratura di altezza massima non superiore a mt.0.50; in tutti gli altri casi sono consentite recinzioni con rete metallica plastificata verde e paletti in legno ad eccezione degli interventi che possono alterare o compromettere valori paesistico ambientali.

2. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (area di gioco, presenza di animali pericolosi, ...).
3. Sono vietate nuove recinzioni con punte aguzze.
4. Nelle zone di interesse storico ambientale la realizzazione di nuove recinzioni va adattata al contesto ambientale del sito privilegiando nei contesti rurali la realizzazione di recinzioni con siepi adossate su rete metallica sostenuta da paletti in legno o ferro appoggiati su zoccolo in mattoni intonacati, di altezza massima non superiore a mt.0.50; sono comunque ammesse in contesti particolari anche la realizzazione o ricostruzione di mure di cinta in mattoni intonacati, o muretti in mattoni con sovrastanti ringhiere in ferro caratterizzate comunque da forme semplici ed essenziali, evitando particolari ridondanti e rifacimenti "in stile" di altezza comunque non superiore a mt.2,20 coerenti con i caratteri dell'insediamento cui la recinzione fa riferimento;
5. Negli edifici di carattere storico documentale è prescritta la conservazione e o ricostruzione delle recinzioni in tutte le sue componenti e di tutti gli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata e del complesso nel suo insieme degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
6. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in

genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate e nell'assetto del sito.

7. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

#### **Art. 16 - Impianti tecnologici di facciata**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata con particolare riferimento agli edifici di carattere storico documentale ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) i cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi o disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi o disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere;

b) ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura;

c) in linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

d) negli edifici di carattere storico documentale l'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo. Nelle zone A e negli edifici di carattere storico documentale con grado di protezione le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti .

### **Art.17 - Insegne, targhe e pubblicità**

1. Il presente articolo riguarda le modalità di installazione di insegne, targhe, pubblicità permanente e temporanea e indica per ciascuna di tali tipologie forme, modalità di installazione e materiali ammessi.
2. Si intendono per insegne le scritte e le immagine apposte su tabelle e manufatti simili esposte a carattere permanente nella sede di un pubblico esercizio, attività commerciale, professionale, industriale o di servizio che contenga il nome dell'attività o del titolare, l'eventuale logo o simbolo, la qualità dell'esercizio, l'indicazione delle merci vendute o prodotte e dei servizi prestati.
3. Si intende per targa un insegna in forma ridotta posta in genere in vicinanza dell'accesso all'attività.
4. Per pubblicità si intendono le scritte e le immagini su supporti a carattere permanente o temporaneo apposti in luogo diverso da quello ove ha sede l'esercizio e contenenti informazioni utili a pubblicizzare un prodotto, un servizio o un evento.
5. Le norme relative alla installazione di insegne, targhe e pubblicità a carattere permanente o temporaneo sono differenziate a seconda del contesto territoriale ove vengono posizionate che viene a tal fine suddiviso nelle seguenti zone  
ZONA 1 Edificio di carattere storico documentale e sua area di pertinenza;  
ZONA 2 Zona di interesse storico ambientale compresa nei centri abitati;  
ZONA 3 Zona di interesse storico ambientale non compresa nei centri abitati;  
ZONA 4 Zona non di interesse storico ambientale compresa nei centri abitati;  
ZONA 5 Zona non di interesse storico ambientale e non compresa nei centri abitati;
6. Nella tabella allegata sono indicate per ogni zona e tipologia le soluzioni ammesse.
7. Per quanto riguarda le **insegne**:
  - le **forme** ammesse sono di tre tipi:
    - a) a caratteri

b) a pannelli

c) dipinta su muro o vetrofania

- le **dimensioni** non devono superare i 5 mq o comunque essere contenute entro un'area di non oltre 5 mq ad eccezione delle insegne collocate nelle zone di interesse storico ambientale e sugli edifici di carattere storico documentale la cui dimensione massima è ridotta a 2 mq e alle insegne delle medie e grandi strutture di vendita, delle aziende o delle attività collocate in zona produttiva, commerciale o di servizio per le quali è consentita una dimensione massima di 50 mq.; in caso di vetrofanie il limite della superficie occupabile non deve superare 1/15 dei fori finestra, 1/10 della porta, 1/5 del foro vetrina.

- le **modalità di installazione ammesse** sono di sei tipi:

a) appoggio diretto

b) appoggio indiretto parallelo o inclinato

c) appoggio interno a foro vetrina o foro porta/ finestra

d) appoggio a bandiera

e) appoggio su recinzione

f) appoggio su struttura

- per quanto riguarda il **posizionamento** con modalità di installazione di tipo a) e b) e d) l'insegna deve essere collocata nello spazio tra gli architravi dei fori del piano terra e i davanzali dei fori del primo piano. (comunque minimo da terra 2,4 ml); in caso di insegne con modalità di installazione di tipo a) e b) d) ed e) la sporgenza massima non dovrà superare i 20 cm. e in caso di insegne di tipo d) la sporgenza dovrà arretrare di 50 cm rispetto al filo strada, comunque le insegne di tipo d) ed f) non devono costituire ostacolo o pericolo per la viabilità pedonale e carraia. Negli edifici di carattere storico documentale le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato. L'insegna potrà inoltre essere addossata alla facciata dell'edificio o posta a bandiera purchè collocata nello spazio tra gli architravi dei fori del piano terra e i davanzali dei fori del primo piano. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico,

garantendone la conservazione e la visibilità. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

- i **materiali** utilizzabili sono:

a) legno, ottone, rame, bronzo, ferro, pietra naturale, lamiera dipinta con illuminazione indiretta

b) materiali plastici in genere, alluminio, con illuminazione diretta o propria o indiretta

8. Per quanto riguarda le **targhe**

- le **forme** ammesse sono di due tipi:

a) a caratteri

b) a pannelli

- le **dimensioni** non devono superare i cm. 45,00 X 15,00 o equivalente e lo spessore i cm 2,00 mq

- le **modalità di installazione ammesse** sono di due tipi:

a) appoggio diretto

b) appoggio indiretto parallelo

- per quanto riguarda il **posizionamento** le targhe vanno in genere collocate a lato del portone o cancello d'ingresso avendo cura di non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Negli edifici di carattere storico documentale non è mai ammessa la collocazione di targhe su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

- i **materiali** utilizzabili sono:

a) legno, ottone, rame, bronzo, ferro, pietra naturale, con eventuale illuminazione indiretta

b) materiali plastici in genere, alluminio, con eventuale illuminazione indiretta

9. Per quanto riguarda la pubblicità:

- le **forme** ammesse sono di cinque tipi:

a) a pannelli appoggiati su recinzione o edificio

b) a pannelli a cavalletto o simile

c) su impalcato

d) a striscioni

e) a standardi e simili

- le **dimensioni** in caso di supporti di tipo a) non devono superare i ml. 1 di altezza X ml. 3,1 di lunghezza e in caso di supporti di cui al punto b) non devono superare i ml. 1,5 di altezza X ml. 3,1 di lunghezza

- le **modalità di installazione ammesse** sono di quattro tipi:

a) appoggio permanente diretto su recinzione o parete perimetrale di edificio

b) appoggio permanente su suolo

c) appoggio su impalcato

d) posa provvisoria su impalcati, edifici o spazi pubblici

- per quanto riguarda il **posizionamento** la pubblicità non deve costituire ostacolo per la viabilità e per la visibilità e il decoro dei beni storici e paesaggistici tutelati dalla legislazione vigente e non può in ogni caso essere collocata lungo gli argini del Naviglio Brenta

- i **materiali** utilizzabili per le strutture di appoggio sono:

a) legno, ferro, ferro zincato o verniciato, alluminio, materiali plastici in genere, muratura

10. E' comunque ammessa in ogni zona l'installazione di cartelli stradali e indicatori conformi al Codice della strada.

11. Deve comunque essere rispettato il Codice della Strada e il Regolamento sulla pubblicità e le pubbliche affissioni.

12. E' comunque vietata l'illuminazione intermittente o lampeggiante.

13. Negli edifici di carattere storico documentale è prescritta la conservazione delle insegne e delle targhe quando coeve con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipiche di determinati periodi storici.

14. Dette insegne non potranno essere rimosse e dovranno essere conservate.

## **Art.18 - Tende frangisole**

1. Le tende frangisole avvolgibili, retrattili e fisse devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate.

2. Le tende per posizione e ingombro non devono recare in alcun modo ostacolo visivo alla viabilità ed interferire con la segnaletica stradale, toponomastica e di pubblica utilità.
3. La sporgenza massima delle tende deve arretrare di 50 cm rispetto al filo strada e comunque non può superare la profondità cm. 220 dal filo di facciata. L'altezza minima dal piano pedonale di elementi e strutture fisse non deve essere inferiore a cm. 220 mentre quella del telo o della frangia non può essere inferiore a cm. 205. Non è ammesso, per tende a braccio l'uso di montanti verticali di sostegno.
4. Le tende frangisole connesse ad attività di pubblico esercizio e similari (bar, ristorante) possono superare la profondità dal filo facciata comunque la loro dimensione non può superare quella dello spazio commerciale di riferimento.
5. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per tipologia, profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
6. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
7. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.
8. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici di carattere storico documentale è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali. Esse in particolare non devono occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico, architettonico e tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali soprauocce e rostre, ecc.
9. Negli edifici di carattere storico documentale è prescritta la conservazione delle pensiline e delle tettoie quando coeve con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipiche di determinati periodi storici.
10. Dette pensiline non potranno essere rimosse e dovranno essere conservate salvo diverso parere della competente Sovrintendenza in caso di edifici di interesse monumentale.



### **Art. 19 - Scale esterne**

1. Ad esclusione delle zone di interesse storico ambientale, le scale esterne non coperte sono ammesse fino ad un'altezza massima pari al piano di calpestio del primo piano purchè non superiore ai metri 3,5. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale esterne prescritte per ragioni di sicurezza.

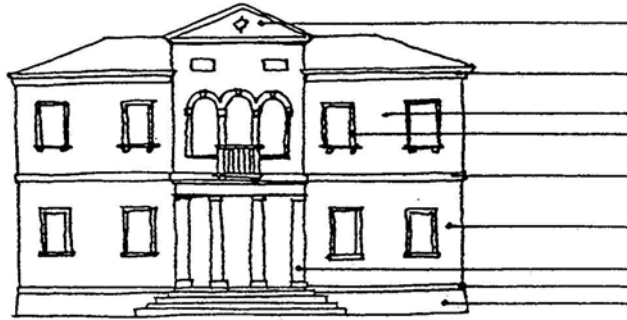
### **Art. 20 - Indicatori stradali, cartelli pubblicitari, apparecchi per servizi collettivi**

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

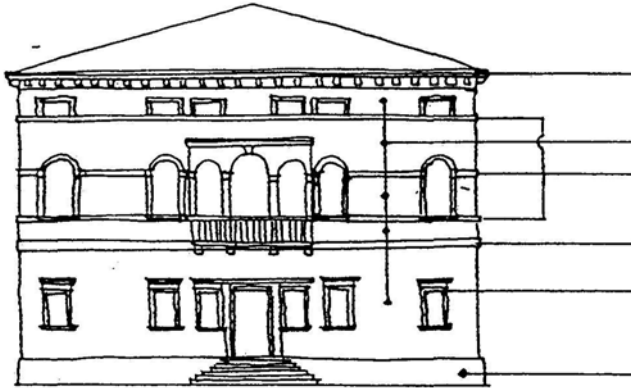
### **Art.21 - Balconi e terrazze**

1. Nelle zone di interesse storico ambientale i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione e non sono ammesse terrazze a sbalzo.

TINTEGGIATURE – ELEMENTI DECORATIVI



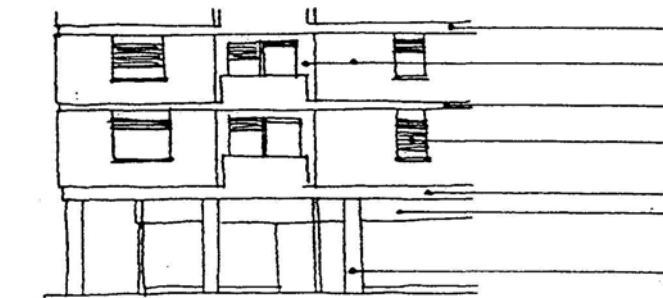
FONDO TIMPANO  
CORNICIONE  
FONDO  
CORNICE FINESTRA  
MARCAPIANO  
FONDO  
COLONNA  
FASCIA  
ZOCCOLO



CORNICIONE  
FONDI  
FASCIE  
MARCAPIANO  
CORNICE FINESTRA  
ZOCCOLO



CORNICIONE  
PERSIANE  
FONDO  
RINGHIERA  
MARCAPIANO  
FONDO  
SERRAMENTI



MARCAPIANO  
FONDI  
MARCAPIANO  
PERSIANE  
MARCAPIANO  
SERRAMENTI  
PILASTRO

INSEGNE - FORME

CARATTERI E/O SIMBOLI

ESEMPI:

BAR



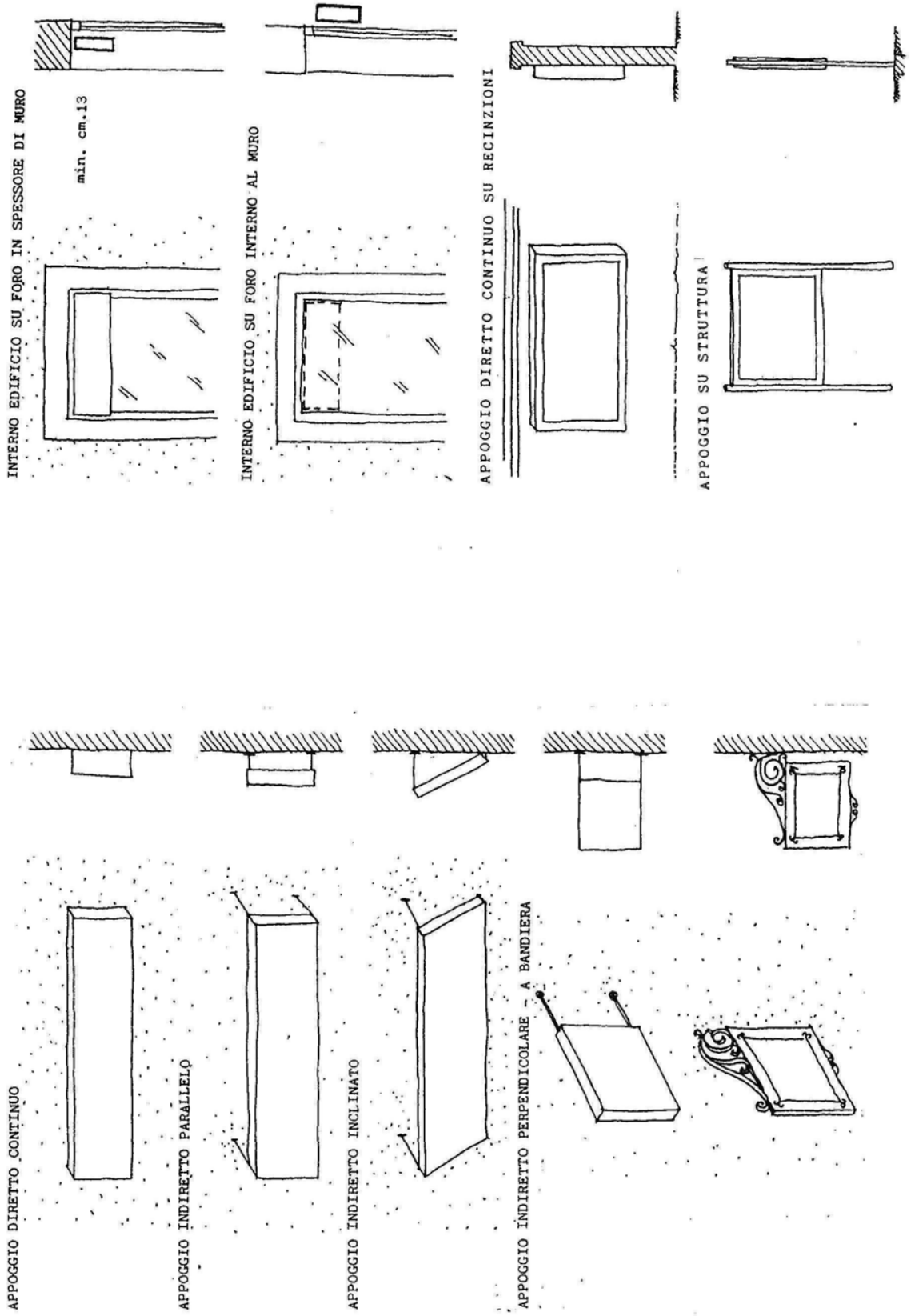
PANNELLI

ESEMPI:

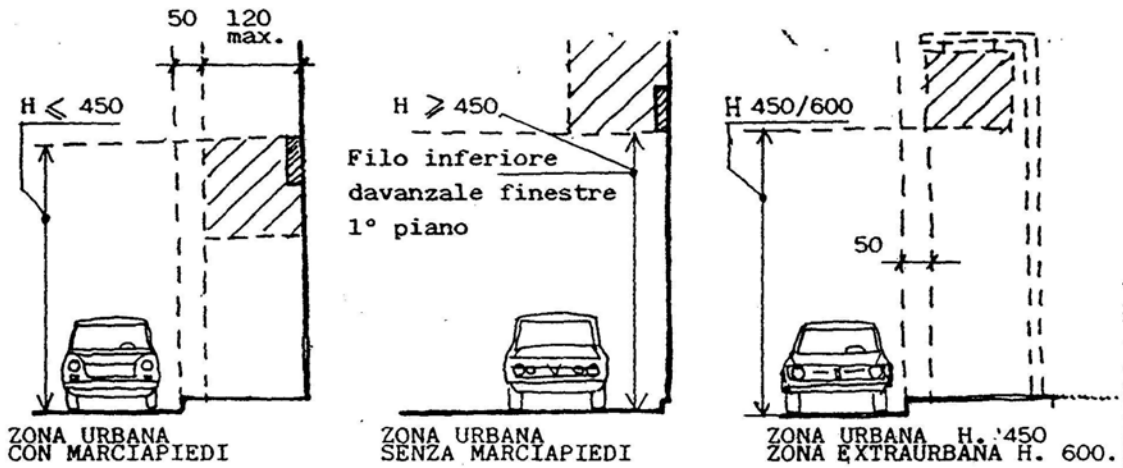


TRAFORO

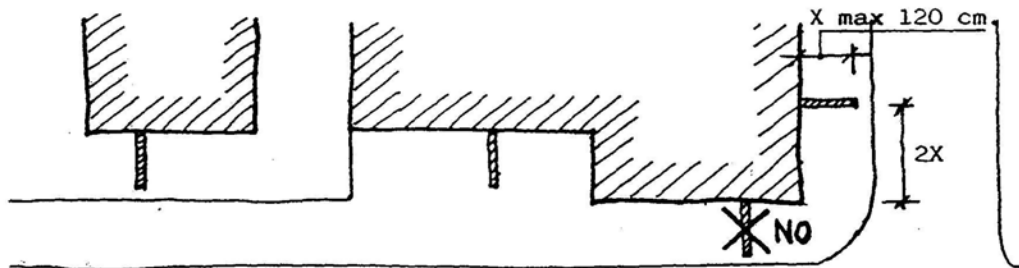
INSEGNE - MODALITA' DI INSTALLAZIONE



INSEGNE - POSIZIONAMENTO



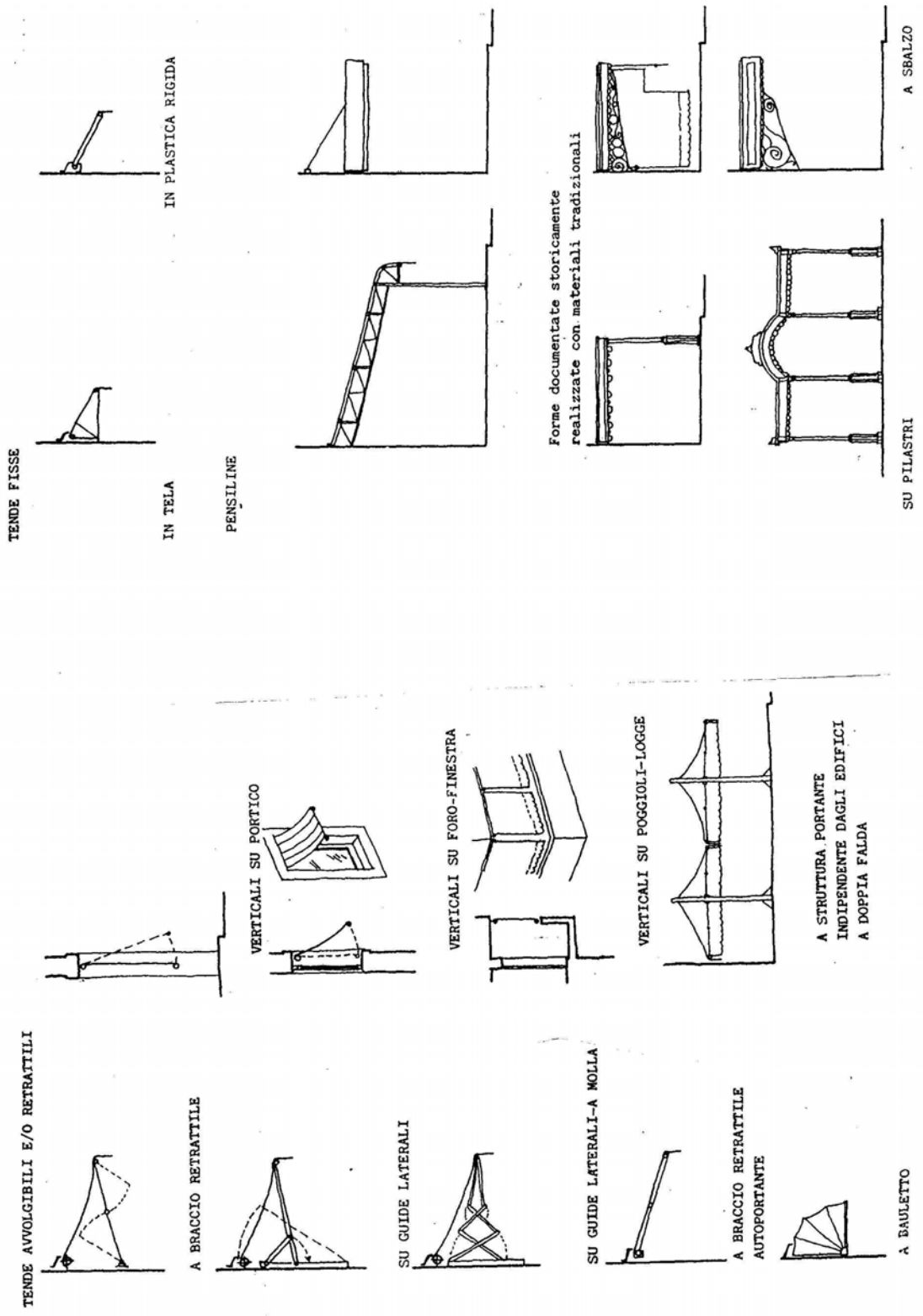
POSIZIONE IN PIANTA - DISTANZA DALL'ANGOLO 2X MAX. 240 cm.



SCHEMA DEI RIFERIMENTI ARCHITETTONICI



TENDE FRANGISOLE - ESEMPI



**INSEGNE**

ZONA	FORMA			
	a	b	c	
1				
2				
3				
4				
5				

INSTALLAZIONE					
a	b	c	d	e	f

MATERIALI	
a	b

**TARGHE**

ZONA	FORMA			
	a	b		
1				
2				
3				
4				
5				

INSTALLAZIONE					
a	b				

MATERIALI	
a	b

**PUBBLICITA**

ZONA	FORMA				
	a	b	c	d	e
1		*	*	*	*
2			*	*	*
3		*		*	*
4					*
5		*			*

INSTALLAZIONE					
a	b	c	d		
		*			
		*			
		*			

MATERIALI	
a	

- 1 Edificio di interesse storico documentale e sua area di pertinenza
- 2 Zona di interesse storico ambientale compresa nei centri abitati
- 3 Zona di interesse storico ambientale non compresa nei centri abitati
- 4 Zona non di interesse storico ambientale compresa nei centri abitati
- 5 Zona non di interesse storico ambientale e non compresa nei centri abitati

\* solo se a carattere provvisorio