



# COMUNE DI BUSSOLENGO

PROVINCIA DI VERONA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

MODIFICATO

Adottato con deliberazione di C.C. n.                      del

Approvato con deliberazione di C.C. n.                      del

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <p>Progettisti:<br/>Arch. Biasi Leonardo<br/>Geom. Cesarini Maurizio<br/>Geom. Ridolfi Katty<br/>Geom. Zamboni Tiziano</p> <p>Collaboratori:<br/>Agnoli Nicola<br/>Beghini Gabriella</p> | <p>Timbro e firma</p> |
|--|-----------------------|

# INDICE

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO 1° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

|  |      |   |
|--|------|---|
| Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio .....   | pag. | 6 |
| Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento .....   | pag. | 6 |
| Art. 3 - Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei lavori. Requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei lavori ..... | pag. | 7 |

### TITOLO 2° - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PERMESSO DI COSTRUIRE E DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire.....   | pag. | 7  |
| Art. 5 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attivita'.....  | pag. | 7  |
| Art. 6 - Opere non soggette a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attivita' – Edilizia libera.....    | pag. | 8  |
| Art. 7 - Opere pubbliche comunali .....  | pag. | 8  |
| Art. 8 - Opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse...  | pag. | 8  |
| Art. 9 - Domande di Permesso di Costruire o D.I.A. e giudizio preliminare.....                                 | pag. | 8  |
| Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti .....  | pag. | 9  |
| Art. 11 - Rilascio del Permesso di Costruire.....  | pag. | 11 |
| Art. 12 - Ammissibilità delle domande di Permesso di Costruire .....   | pag. | 11 |
| Art. 13 - Onerosità del Permesso di Costruire e D.I.A.....   | pag. | 11 |
| Art. 14 - Oneri di urbanizzazione .....  | pag. | 11 |
| Art. 15 - Costo di costruzione .....   | pag. | 12 |
| Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione.....  | pag. | 12 |
| Art. 17 - Permesso di Costruire gratuito.....  | pag. | 12 |
| Art. 18 - Onerosità relativa al Permesso di Costruire per opere ed Impianti non destinati alla residenza ..... | pag. | 12 |
| Art. 19 - Edilizia convenzionata .....   | pag. | 13 |
| Art. 20 - Permesso di Costruire di un Piano Urbanistico Attuativo.....   | pag. | 13 |
| Art. 21 - Evidenza del Permesso di Costruire e D.I.A.....  | pag. | 14 |
| Art. 22 - Validità del Permesso di Costruire.....  | pag. | 15 |

### TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia .....  | pag. | 15 |
| Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia .....  | pag. | 15 |
| Art. 25 - Funzionamento della Commissione Edilizia ..... | pag. | 16 |

### TITOLO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 26 – Punti di linea e di livello.....  | pag. | 16 |
| Art. 27 - Inizio e termine dei lavori ..... | pag. | 17 |

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico  | pag. | 17 |
| Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni  | pag. | 18 |
| Art. 30 - Annullamento del Permesso di Costruire   | pag. | 18 |
| Art. 31 - Riscossione delle somme  | pag. | 18 |
| Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza Permesso di Costruire<br>E/o D.I.A. o eseguite in difformità dalle stesse | pag. | 18 |

## TITOLO 5° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

|                                    |      |    |
|------------------------------------|------|----|
| Art. 33 – Certificato di agibilità | pag. | 18 |
|------------------------------------|------|----|

## PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

### TITOLO 1° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 34 - Cortili e lastrici solari         | pag. | 20 |
| Art. 35 - Chiostrine o cavedi               | pag. | 20 |
| Art. 36 - Costruzioni accessorie            | pag. | 20 |
| Art. 37 - Prescrizioni edilizie particolari | pag. | 21 |

### TITOLO 2° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 38 - Decoro degli edifici  | pag. | 21 |
| Art. 39 - Decoro degli spazi  | pag. | 22 |
| Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul<br>suolo pubblico | pag. | 22 |
| Art. 41- Illuminazione sotterranei  | pag. | 22 |
| Art. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie                      | pag. | 23 |
| Art. 43 - Recinzione delle aree private   | pag. | 23 |
| Art. 44 - Alberature  | pag. | 23 |
| Art. 45 - Coperture   | pag. | 23 |
| Art. 46 - Scale esterne   | pag. | 24 |
| Art. 47 - Marciapiedi e spazi pubblici  | pag. | 24 |
| Art. 48 - Portici   | pag. | 24 |
| Art. 49 - Tipologia edilizia particolare  | pag. | 24 |

### TITOLO 3° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale,<br>archeologico | pag. | 24 |
| Art. 51 - Zone soggette a Vincolo Paesaggistico-Ambientale                         | pag. | 25 |
| Art. 52 - Interventi per la protezione della natura                                | pag. | 25 |
| Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico               | pag. | 25 |
| Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi               | pag. | 25 |
| Art. 55 - Numeri civici  | pag. | 25 |

## PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE

### TITOLO 1° - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo .....   | pag. | 26 |
| Art. 57- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni .....  | pag. | 26 |
| Art. 58 - Protezione dall'umidità .....   | pag. | 26 |
| Art. 59 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie ..... | pag. | 26 |
| Art. 60 - Isolamento acustico .....   | pag. | 27 |
| Art. 61 - Fumi, polveri ed esalazioni .....   | pag. | 27 |

### TITOLO 2° - FOGNATURE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 62 - Norme generali sul collettamento degli scarichi.....  | pag. | 27 |
| Art. 63 - Depurazione degli scarichi in assenza di una rete fognaria.....   | pag. | 27 |
| Art. 64 - Allacciamenti .....   | pag. | 27 |
| Art. 65 - Sistemi di depurazione per insediamenti, installazioni o edifici isolati che producono acque reflue domestiche..... | pag. | 27 |
| Art. 66 - Prescrizioni particolari .....  | pag. | 28 |

### TITOLO 3° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 67 - Parametri abitativi.....                             | pag. | 28 |
| Art. 68 - Locali abitabili .....                               | pag. | 28 |
| Art. 69 - Cucine .....   | pag. | 29 |
| Art. 70 - Locali per servizi igienici .....                    | pag. | 29 |
| Art. 71 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti .....      | pag. | 29 |
| Art. 72 - Corridoi e disimpegni .....                          | pag. | 30 |
| Art. 73 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati..... | pag. | 30 |

### TITOLO 4° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 74 - Edifici e locali di uso collettivo .....                       | pag. | 30 |
| Art. 75 - Barriere architettoniche .....                                 | pag. | 30 |
| Art. 76 - Stabilimenti industriali, depositi magazzini, autorimesse..... | pag. | 31 |
| Art. 77 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli..... | pag. | 31 |
| Art. 78 - Impianti al servizio dell'agricoltura.....                     | pag. | 31 |

## PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### TITOLO 1° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 79 - Stabilità delle costruzioni .....               | pag. | 32 |
| Art. 80 - Manutenzione e restauri .....                   | pag. | 32 |
| Art. 81 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti ..... | pag. | 32 |

## TITOLO 2° - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

|  |      |    |
|--|------|----|
| Art. 82 - Locali per lavorazione e deposito di materiali<br>combustibili ed infiammabili ..... | pag. | 32 |
| Art. 83 - Impiego di strutture lignee .....  | pag. | 32 |
| Art. 84 - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco .....                                     | pag. | 33 |
| Art. 85 - Certificato Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco.....                            | pag. | 33 |

## TITOLO 3° - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 86 - Opere provvisoriale .....                 | pag. | 33 |
| Art. 87- Scavi e demolizioni .....                  | pag. | 33 |
| Art. 88 - Movimento ed accumulo dei materiali ..... | pag. | 34 |

## PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

### TITOLO 1° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 89 - Indici di edificabilità .....                           | pag. | 35 |
| Art. 90 - Superficie fondiaria corrispondente .....               | pag. | 35 |
| Art. 91 - Definizione di particolari elementi architettonici..... | pag. | 35 |
| Art. 92 - Centro abitato e nucleo abitato .....                   | pag. | 36 |

## PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO 1° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 93 - Permesso di Costruire rilasciato in data anteriore alla entrata<br>in vigore del presente Regolamento ..... | pag. | 37 |
| Art. 94 - Misure di salvaguardia .....  | pag. | 37 |

### TITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI

|   |      |    |
|---|------|----|
| Art. 95 - Entrata in vigore del presente Regolamento..... | pag. | 37 |
| Art. 96 - Norme abrogate .....                            | pag. | 37 |
| Art. 97 - Poteri di deroga.....                           | pag. | 37 |
| Art. 98 - Sanzioni .....                                  | pag. | 37 |

PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 – CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1-4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

ARTICOLO 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTI

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

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

## ARTICOLO 3 – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORE E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità per i committenti titolari del Permesso di Costruire o D.I.A., i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori, ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere – nell'ambito delle rispettive competenze – ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

## TITOLO 2°

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PERMESSO DI COSTRUIRE E DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

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

Le opere soggette a Permesso di Costruire sono tutte quelle elencate dall'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 bis, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301, a decorrere dal 01/01/2010, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

#### ARTICOLO 5 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) sono tutte quelle elencate dall'art. 22 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) anche le seguenti opere:

- Per residenziale: Casette in legno da giardino delle dimensioni massime di m. 2,70x3,00, con altezza massima di m. 2,20 al colmo della copertura;
- Per residenziale: Pergolati in legno a cielo aperto, gazebi in legno o metallo lateralmente aperti e tende da sole poggiate a terra della superficie massima di mq. 10,00;
- Per attività commerciale: tende da sole poggiate a terra della superficie massima di mq. 40,00.

I suddetti manufatti, che non costituiscono volume e superficie coperta, dovranno risultare semplicemente appoggiati al suolo e privi di allacciamento ai pubblici servizi, e nella misura massima di uno per ogni alloggio abitativo/unità commerciale o per giardino di proprietà condominiale. Tale norma non vale per le aree ricadenti nel vigente P.R.G. in Zona "A" – Centro Storico e Zona "F9" – Nuclei d'antica origine e di notevole valore architettonico- ambientale. Dovranno comunque rispettare le distanze dai confini tra le diverse proprietà previste dal Codice Civile e la distanza dal ciglio stradale prevista dalla normativa di zona del P.R.G. in cui ricade.

Sono soggetti a presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici NON rientranti nel successivo art. 6 o comunque insistenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni.

## ARTICOLO 6 – OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – EDILIZIA LIBERA

Le opere NON soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) sono tutte quelle elencate dall'art. 6 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Vengono considerati interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ADERENTI O INTEGRATI nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti NON modificano la sagoma dell'edificio.

I suddetti impianti da installare all'interno del Centro Storico – Zona "A" – dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del vigente Piano di Recupero del Centro Storico.

## ARTICOLO 7 – OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Per la realizzazione delle opere pubbliche comunali si applica la normativa vigente in materia (D.Lgs n. 163/2006, e successive modifiche ed integrazioni).

## ARTICOLO 8 – OPERE PUBBLICHE DA ESEGUIRSI DA AMMINISTRAZIONI DIVERSE

Le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella Comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 77, della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche ed integrazioni, e tutte le altre normative vigenti in materia.

## ARTICOLO 9 – DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di Permesso di Costruire per eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termini di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio del Permesso di Costruire, debbono essere indirizzati al Comune con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10, e con ogni altra notizia e documentazione richiesta.

Le suddette domande di Permesso di Costruire seguiranno il procedimento previsto dall'art. 20, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività per eseguire le opere citate nel precedente art. 5, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La Dichiarazione di Inizio Attività suddetta seguirà il procedimento previsto dall'art. 23, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

I Permessi di Costruire rilasciati su territori soggetti a Piani Urbanistici Attuativi dovranno espressamente riportare gli estremi di quella relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del P.U.A. in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

## ARTICOLO 10 – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografia o simile e piegati nelle dimensioni U.N.I. datati.

All'atto di presentazione della D.I.A. e all'atto della notifica del Permesso di Costruire dovrà essere eseguita scansione degli elaborati tecnici con spese a carico dell'intestatario del provvedimento.

Essi devono in ogni caso comprendere 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.

Devono contenere, altresì, per le opere previste dall'art. 4, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

La documentazione fotografica dovrà essere prodotta anche in formato digitale (.pdf), su cd o tramite posta elettronica.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4, i progetti devono inoltre contenere:

- A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate, con esclusione di quelle di cui all'art. 5:
- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
  - b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno m. 200,00 dai limiti del lotto interessato;
  - c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
  - d) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
  - f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
  - h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
  - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 / 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
  - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui ai commi e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

- B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
- a) Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le

indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

- C) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazione di recinzioni:
- planimetria catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno m. 200 dai limiti del lotto interessato;
  - planimetria, in scala 1/500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
  - sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1/20;
  - sezione quotata, in scala 1/100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - l'indicazione dei materiali impiegati.
- D) Per le demolizioni di edifici:
- planimetria catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno m. 200 dai limiti del lotto interessato;
  - piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1/200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.
- E) Per i Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere prodotti gli elaborati descritti nell'art. 19, della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche ed integrazioni.
- F) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- planimetria, in scala 1/500 (2), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
  - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- G) Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- planimetria catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno m. 200 dai limiti del lotto interessato;
  - piante quotate di tutti i piani, in scala 1/100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1/100.
- H) Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facoltà del Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature, in corso d'opera, piani-volumetria, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- copia dell'atto notarile di proprietà o dimostrazione del possesso del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Eventuali Nulla-Osta degli Enti interessati;
- Prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.

## ARTICOLO 11 – RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente Area Servizi Tecnici al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 20, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Il Permesso di Costruire rilasciato dal Dirigente Area Servizi Tecnici o il diniego dello stesso, previa comunicazione di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/1990, così come modificata dalla Legge n. 15/2005, sono notificati al richiedente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

Il Permesso di Costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dalla data di notifica del provvedimento stesso ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso l'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, dove chiunque può prenderne visione. Possono essere rilasciate copie a norma delle leggi vigenti.

Il Permesso di Costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento della pratica e dopo l'avvenuto versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, come previsto dal successivo art. 13. Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Dirigente Area Servizi Tecnici non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni Permesso di Costruire va redatto in unico originale, munito del bollo competente e diritti comunali, va inserito nel repertorio comunale e va notificato all'interessato da un messo comunale.

## ARTICOLO 12 – AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

In sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire dovrà essere rappresentato lo schema della fognatura.

Nel caso in cui un progetto edilizio preveda lo scarico in suolo, dovrà essere prodotta apposita relazione idrogeologica dell'area con il dimensionamento della struttura disperdente.

## ARTICOLO 13 – ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

Il Permesso di Costruire e/o la D.I.A. comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, così come previsto dall'art. 16, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, e dagli artt. 81-82-83, della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni.

## ARTICOLO 14 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale, così come previsto dall'art. 16, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, e art. 82, della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità degli intestatari dello stesso di avvalersi del disposto dell'art. 16, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni.

In caso di rateizzazione i titolari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13, della 14/01/1978, n. 1.

Per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività i suddetti oneri dovranno essere versati contestualmente alla presentazione della denuncia stessa.

## ARTICOLO 15 – COSTO DI COSTRUZIONE

Il Dirigente Area Servizi Tecnici, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla permesso di costruire richiesta ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni

Per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività tali oneri dovranno essere versati contestualmente alla presentazione della denuncia stessa.

## ARTICOLO 16 – ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il titolare del Permesso di Costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni, e art. 86, della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni

L'Ufficio preposto deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare dal titolare e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86, L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni.

## ARTICOLO 17 – PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi previsti nell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni.

## ARTICOLO 18 – ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il Permesso di Costruire relativo ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione consiliare.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## ARTICOLO 19 – EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui alla Legge Regionale 27/6/85, n° 61, e successive modifiche ed integrazioni.

Nella convenzione può essere prevista l'esecuzione da parte dell'interessato, secondo la normativa vigente, delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa, in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire le opere stesse, secondo la normativa vigente.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Titolare. Il pubblico Ufficiale che riceve la convenzione o l'atto d'obbligo può provvedere agli adempimenti di cui sopra.

## ARTICOLO 20 – PERMESSO DI COSTRUIRE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo viene rilasciato dal Dirigente Area Servizi Tecnici, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dall'art. 20, della della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche ed integrazioni.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione, sulla base dei disegni esecutivi delle stesse che dovranno essere presentati prima della stipula della convenzione.

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

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Dirigente Area Servizi Tecnici contenga espressa menzione al riguardo.

### DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 legge 1150/1942 – art. 4 legge 847/1964 – art. 8 legge 765/1967 – art. 44 legge 865/1971)

#### Primaria

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

## Secondaria

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

## B) CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 – 8/765)

### Per opere primarie

Tutte le aree necessarie

### Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

## C) STANDARD MINIMI (art. 25-26 della L.R. 61/1985) per 27,5 mq/ab.

### Primari

3.5 mq. Aree per parcheggi

5.0 mq. Aree per spazi pubblici di verde attrezzato

### Secondari

4.5 mq. Aree per l'istruzione

4.5 mq. Aree per attrezzature di interesse Comune di cui 1.5 mq per Chiese e servizi religiosi

10 mq. Aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport (ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 61/1985 se ceduti come primarie)

## ARTICOLO 21 – EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività finalizzata all'esecuzione dei lavori, compresi i disegni allegati, firmati dal Dirigente Area Servizi Tecnici, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di 0,50x0,70 mq., esclusa la parte pubblicitaria, nel quale debbono essere indicati:

- l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- i progettisti (opere edili, cementi armati, impianti, ecc.);
- gli assuntori dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
- il Direttore dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire;
- responsabile della sicurezza per la progettazione;
- responsabile della sicurezza per l'esecuzione.

Chiunque violi le disposizioni, di cui al 2° comma del presente articolo, è soggetto alla sanzione amministrativa prevista.

## ARTICOLO 22 – VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'atto del Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori, e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e decadenza, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

## TITOLO 3<sup>A</sup>

### COMMISSIONE EDILIZIA

## ARTICOLO 23 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previa Istruttoria e Proposta di Provvedimento da parte dell'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 10, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico.

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico la Commissione Edilizia, integrata ai sensi dell'art. 6, della L.R. 31/10/1994 n. 63, esprime il proprio parere anche sotto il profilo estetico e ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza Permesso di Costruire o D.I.A. ed in difformità dalle stesse, nonché sull'annullamento del Permesso di Costruire.

La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

## ARTICOLO 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Comune.

Essa è formata da membri tecnici nominati dal Sindaco sulla base di curricula, durano in carica 5 (cinque) anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori, e da un unico membro di diritto.

Fanno quindi parte della Commissione Edilizia:

- Il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici del Comune o suo delegato, che ricopre la carica di Presidente della Commissione;
- N. 5 (cinque) membri tecnici esperti di urbanistica, architettura e tecnica delle costruzioni;

- N. 2 (due) esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.  
Vengono garantiti due rappresentanti dell'opposizione tra i membri nominati.  
E' data facoltà al Presidente della Commissione di invitare a partecipare "senza diritto di voto" tecnici, professionisti o esperti, qualora lo ritenga necessario per una migliore istruttoria delle pratiche.  
Assiste alle sedute e ne redige i verbali, in qualità di Segretario, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, senza diritto di voto.

## ARTICOLO 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, e necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 membri tecnici esperti di urbanistica, architettura e tecnica delle costruzioni e, per le pratiche che necessitano di parere della Commissione Comunale di Edilizia integrata ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/10/1994, n. 63, di 1 membro esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

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

Il Sindaco sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri nominati in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente REGOLAMENTO.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente, unitamente ad almeno una copia del progetto esaminato.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri nominati.

Dall'osservanza di tale prescrizione deve essere preso nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa, alla prima seduta.

## TITOLO 4^

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ARTICOLO 26 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del Permesso di Costruire o D.I.A. prima di dare inizio ai lavori può chiedere al Dirigente Area Servizi Tecnici l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote

verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, effettua sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Ove tale sopralluogo non avesse luogo nel termine di cui sopra l'intestatario del Permesso di Costruire o D.I.A. potrà dare inizio ai lavori previa dichiarazione del D.L. di conformità ai grafici presentati.

## ARTICOLO 27 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di cui al II comma dell'art. 22 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo Permesso di Costruire, decorre dalla data di notificazione dello stesso provvedimento agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e alla realizzazione di parte delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data in cui l'edificio risulti agibile.

Nei casi di ampliamento e ristrutturazione edilizia di fabbricati, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative a Piani Urbanistici Attuativi, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 20.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, l'intestatario del Permesso di Costruire deve darne comunicazione al Dirigente Area Servizi Tecnici, su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla legge 5/11/1971 n. 1086 e successive integrazioni e/o modificazioni, con particolare riferimento a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 14/09/2005 contenente "Le nuove norme tecniche per le costruzioni" ed assolto il disposto della legge 9/1/1991 n. 10.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori unitamente al nominativo del Coordinatore di Sicurezza del cantiere e del nominativo del progettista degli impianti di cui al D.M. 22/01/2008, n. 37.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

## ARTICOLO 28 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente Area Servizi Tecnici ed ottenere la relativa autorizzazione.

La domanda deve essere redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia.

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

Il Dirigente Area Servizi 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 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La Tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente Area Servizi Tecnici subordina il rilascio dell'autorizzazione alla costituzione di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte,

secondo le prescrizioni dell'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia.  
In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## ARTICOLO 29 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Dirigente Area Servizi Tecnici esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o D.I.A..

Per tale vigilanza il Dirigente Area Servizi Tecnici si avvale di Agenti ed Ufficiali di Polizia Giudiziaria con l'eventuale supporto dei tecnici facenti parte dell'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia da lui delegati.

In particolare il Dirigente Area Servizi Tecnici esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

## ARTICOLO 30 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a Permesso di Costruire successivamente annullato, devono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 32.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente Area Servizi Tecnici dovrà sentire il parere della Commissione Edilizia.

## ARTICOLO 31 – RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n. 639.

## ARTICOLO 32 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A. OD ESEGUITE IN DIFFORMITA' DALLE STESSE

Per le opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire e/o D.I.A. od in parziale o totale difformità dalle stesse si applicano le disposizioni previste dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e successive modifiche e/o integrazioni e della L.R. 27/06/1985, n. 61, e successive modifiche e/o integrazioni.

## TITOLO 5°

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

## ARTICOLO 33 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le opere soggette ed il procedimento per il rilascio del Certificato di Agibilità sono quelli riportati negli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Alla richiesta del certificato di agibilità, oltre alla documentazione prevista dalle leggi vigenti,

dovrà essere prodotta, su cd o tramite posta elettronica, la seguente documentazione:

- copia file originale della DENUNCIA presentata all'Agenzia del Territorio di Verona - N.C.E.U. - (DOCFA);
- copia delle planimetrie catastali anche su supporto informatico (.pdf in scala);
- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti che hanno modificato la sagoma dell'edificio esistente copia file originale dell'inserimento in mappa (PREGEO) presentato all'Agenzia del Territorio di Verona - Catasto Terreni.

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

#### TITOLO 1°

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### ARTICOLO 34 – CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili e 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 disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

##### ARTICOLO 35 – CHIOSTRINE O CAVEDI

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m. 3,00.

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

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

##### ARTICOLO 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, con esclusione di quelle elencate all'art. 5 del presente REGOLAMENTO (cassette in legno da giardino, pergolati in legno a cielo aperto, gazebi in legno o metallo lateralmente aperti e tende da sole poggiate a terra).

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

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto

massimo di 1/2 della superficie scoperta a condizione che tali accessori siano alla distanza dalla strade prevista dalla normativa di zona fatta eccezione per le bocche di lupo di sporgenza max di m. 1,20.

## ARTICOLO 37 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabina elettrica, torri piezometriche, centrali di trasformazioni e sollevamento, idrovere, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di aria propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.I. 1/4/68 n. 1404, vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti arginelle e simili, con esclusione delle piazzole di sosta.

## TITOLO 2°

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### ARTICOLO 38 – DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, 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, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

È vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie. Per gli impianti esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e non conformi a quanto sopra prescritto, è obbligatorio il relativo adeguamento qualora venisse fatta una manutenzione straordinaria del fabbricato.

Le caldaie esterne dovranno essere inserite in nicchie mascherate con pannelli o griglie del colore della facciata del fabbricato.

I contatori dovranno essere installati in apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile i contatori dovranno essere inseriti all'interno di nicchie, a filo facciata, mascherate con pannelli o griglie del colore della facciata del fabbricato.

Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni edificio condominiale (con esclusione delle case a schiera), devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente

la pubblica via. Possono essere ammesse collocazioni alternative (giardini o cortili, corpi edilizi ribassati, nicchie o chiostrine, ...) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura. Tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti.

## ARTICOLO 39 – DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali, secondo le vigenti disposizioni del Regolamento Attuativo del Codice della Strada.

Il Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Non sono ammesse modificazioni dell'andamento del terreno, in misura tale da alterare e da non risultare compatibili con i terreni circostanti.

Nelle zone agricole NON sono consentite installazioni di gru in assenza di specifico cantiere edile.

## ARTICOLO 40 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a m. 5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i m. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.10.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e 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 m. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

## ARTICOLO 41 – ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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 e devono sempre essere munite di opportune difese.

## ARTICOLO 42 – COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

## ARTICOLO 43 – RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

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, muri con h max m. 0.50, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m. 1.70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Il Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m. 1.80 sul fronte strada e m. 2.50 lungo i confini interni;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli:
  - Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica o profilati metallici di semplice fattura per un'altezza totale di mt. 1,70.
  - Le recinzioni potranno essere poste su un muretto dell'altezza di cm. 50 e nel rispetto, sempre, di quella complessiva di mt. 1,70.
  - Sono ammesse recinzioni in sasso e/o mattoni a vista purché aventi un'altezza massima di mt. 1,70.
  - Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
  - Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 dal filo della strada con collegamento non inferiore a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno, ed almeno su di un lato se realizzato a confine.

Tutti i tipi di recinzione suddetti ed i relativi accessi carrai dovranno comunque sempre rispettare quanto disposto dal vigente Regolamento di Esecuzione di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

Qualora la recinzione di un'area privata dovesse essere realizzata tra l'intersezione di due strade, la stessa dovrà essere raccordata con un raggio minimo di curvatura di m. 5,00. In caso di strade extraurbane secondarie ed urbane di scorrimento si valuteranno di volta in volta la possibilità di raggi di curvatura superiori.

L'illuminazione esterna delle aree private dovrà essere progettata secondo le disposizioni contenute nella L.R. 07/08/2009, n. 17 – “Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici”.

## ARTICOLO 44 – ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

## ARTICOLO 45 – COPERTURE

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

Per i fabbricati nelle zone agricole valgono le norme relative alle caratteristiche edilizie che le costruzioni devono avere nella relativa zona. Per le costruzioni ricomprese nell'Ambito Territoriale del Centro Storico valgono le disposizioni riportate nelle Norme di Attuazione del Piano di Recupero della medesima Zona Territoriale Omogenea.

#### ARTICOLO 46 – SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino al raggiungimento del piano secondo.  
Sono sempre ammesse le scale di sicurezza in materia di prevenzione incendi.

#### ARTICOLO 47 – MARCIAPIEDI E SPAZI PUBBLICI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

Negli spazi pubblici è ammessa la realizzazione di bocche da lupo di profondità massima di 0,60 m. e di lunghezza massima di 1,20 m..

#### ARTICOLO 48 – PORTICI

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

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuti idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Dirigente Area Servizi Tecnici fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2.80.

#### ARTICOLO 49 – TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.

### TITOLO 3°

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### ARTICOLO 50 – INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti.

## ARTICOLO 51 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Per gli immobili ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale valgono le disposizioni del D.Lgs 22/01/2004, n. 42, e successive modificazioni e/o integrazioni.

## ARTICOLO 52 – INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

## ARTICOLO 53 – RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Dirigente Area Servizi Tecnici ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

## ARTICOLO 54 – INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## ARTICOLO 55 – NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.

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

## PARTE TERZA

### NORME IGIENICO - SANITARIE

#### TITOLO 1°

#### PRESCRIZIONI IGIENICO -COSTRUTTIVE

##### ARTICOLO 56 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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 dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

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

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica e dall'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia.

##### ARTICOLO 57 – TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

##### ARTICOLO 58 – PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

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

##### ARTICOLO 59 – REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

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

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

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 09/01/1991, n.10, e del D.P.R. 26/08/1992, n. 412.

## ARTICOLO 60 – ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili, secondo la normativa vigente.

## ARTICOLO 61 – FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Dirigente Area Servizi Tecnici, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, secondo la normativa vigente in materia.

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

## TITOLO 2°

### FOGNATURE

#### ARTICOLO 62 – NORME GENERALI SUL COLLETTAMENTO DEGLI SCARICHI

Tutti gli scarichi, indipendentemente dal corpo recettore (fognatura, suolo, corpo idrico superficiale) devono essere autorizzati ad eccezione degli scarichi di acque reflue civili in fognatura che sono sempre ammesse nel rispetto del "Regolamento del gestore".

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs n. 152/2006, e successive modifiche e/o integrazioni, e dalla normativa Regionale di settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque e altra normativa in merito)

#### ARTICOLO 63 – DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI IN ASSENZA DI UNA RETE FOGNARIA

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

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

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

#### ARTICOLO 64 – ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti alla rete di fognatura sono soggetti all'Autorità del gestore del Servizio Idrico Integrato così come individuato dall'A.A.T.O. ( Autorità di Ambito Territoriale Ottimale ).

#### ARTICOLO 65 – SISTEMI DI DEPURAZIONE PER INSEDIAMENTI, INSTALLAZIONI O EDIFICI ISOLATI CHE PRODUCONO ACQUE REFLUE DOMESTICHE

Per gli insediamenti, le installazioni o gli edifici isolati, laddove non sia possibile il collettamento o non vantaggioso da un punto di vista ambientale in relazione ai costi da sostenere, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno

adottare i sistemi individuali o altri sistemi pubblici o privati indicati dalla normativa regionale. Il Dirigente Area Servizi Tecnici ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

## ARTICOLO 66 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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 di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

## TITOLO 3°

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### ARTICOLO 67 – PARAMETRI ABITATIVI

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Tutte le abitazioni, anche se monostanza, devono avere una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 38; nel caso di abitazione monostanza sarà ammessa la presenza massima di n. 2 persone. Nell'ambito del solo Centro Storico è consentita la realizzazione di monolocali della superficie minima di mq. 28,00 comprensiva di servizi e da destinare ad una singola persona.

Per le singole abitazioni esistenti è sempre ammesso l'aumento della superficie anche se non si raggiungono i minimi di cui sopra, mediante accorpamento o trasformazioni di unità confinanti o ampliamenti volumetrici ammessi dal P.R.G.

Per unità abitative esistenti soggette ad interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere mantenute le superfici esistenti.

Ogni abitazione di superficie inferiore a 55 mq. dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino o ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a 12 mq.

Nei fabbricati residenziali con più di 5 (cinque) unità abitative, almeno il 50% delle stesse dovranno avere una superficie utile minima di mq. 80,00, con esclusione della zona "A" – Centro Storico.

#### ARTICOLO 68 – LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone o quelli sussidiari dell'abitazione, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di m. 2,50;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a m. 2,70; per le ristrutturazioni che non comportano

demolizione e ricostruzione e gli interventi di restauro e risanamento conservativo l'altezza interna utile può essere mantenuta come quella esistente ma non inferiore a m. 2,40, fatte salve specifiche disposizioni derivanti dalle Norme di Attuazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica;

- c) nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani adibiti ad attività commerciali e direzionali aperti al pubblico (banche, uffici postali ecc.) è prescritta l'altezza minima di m. 3,00, fatte salve le preesistenze e quelle da realizzare nelle zone già edificate, per le quali è ammessa un'altezza minima di m. 2,40.

Per i negozi alti almeno m. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

## ARTICOLO 69 – CUCINE

Le cucine abitabili dovranno avere una superficie minima di mq. 9,00 mentre per gli eventuali retrocucina la superficie minima dovrà essere di mq. 5,00.

Le cucine non possono essere ubicate al piano seminterrato e interrato.

Dovrà essere realizzato un foro comunicante direttamente con l'esterno della superficie non inferiore di cmq 100.

## ARTICOLO 70 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) altezza minima di m. 2,40;
- c) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio di aria pari a 15 volumi/ora.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 1,50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile esclusa cucina e soggiorno, ed il locale per i servizi igienici, purché direttamente areato.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

## ARTICOLO 71 – SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale condominiali, con esclusione di quelle a servizio di locali accessori e di quelle dei fabbricati esistenti e la cui destinazione residenziale risulti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le

provvidenze indicate al precedente articolo 60.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

## ARTICOLO 72 – CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in m. 2,40; la larghezza minima è fissata in m. 1,00.

## ARTICOLO 73 – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali accessori al piano terra, nei piani seminterrati e negli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 58.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

## TITOLO IV°

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

## ARTICOLO 74 – EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

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

## ARTICOLO 75 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie 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 impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dalla legge n. 13/1989 e dal D.M. n. 236/1989, e successive modificazioni.

## ARTICOLO 76 – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

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

## ARTICOLO 77 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 68 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

## ARTICOLO 78 – IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 3178 del 08/10/2004.

Tutte le altre stalle ed i ricoveri di animali devono distare non meno di 150 m. dai nuclei abitati esistenti o previsti e m. 30 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di m. 30 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m. 20 dalle strade, non minore di m. 50 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4 m. dalle stalle.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 65.

Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del funzionario preposto in casi particolari di prescrivere distanze maggiori e/o minori in funzione di un interesse pubblico.

## PARTE QUARTA

### STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### TITOLO 1°

#### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

##### ARTICOLO 79 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

##### ARTICOLO 80 – MANUTENZIONE E RESTAURI

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

##### ARTICOLO 81 – PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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.

#### TITOLO 2°

#### PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

##### ARTICOLO 82 – LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

##### ARTICOLO 83 – IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

## ARTICOLO 84 – PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i casi previsti nella normativa di riferimento.

## ARTICOLO 85 – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di agibilità per gli edifici soggetti alla normativa specifica deve essere prodotto il Certificato di Prevenzione Incendi o presentazione di specifica Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 3, comma 5, del D.P.R. 12/01/1998 n. 37.

### TITOLO 3°

## CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### ARTICOLO 86 – OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

### ARTICOLO 87 – SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico, devono essere condotti in modo da evitare scoscendimenti 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.

#### ARTICOLO 88 – MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente Area Servizi Tecnici, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed 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.

## PARTE QUINTA

### DEFINIZIONI URBANISTICHE-EDILIZIE

#### TITOLO 1°

#### INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.

##### ARTICOLO 89 – INDICI DI EDIFICABILITA'

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

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero ecc.

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

Lo sfruttamento degli indici è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

##### ARTICOLO 90 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 89.

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

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

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

##### ARTICOLO 91 – DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) 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 un'altezza maggiore o uguale a m. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad  $\frac{1}{4}$ .  
L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
- b) lastrico solare: la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

## ARTICOLO 92 – CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

### A) CENTRO ABITATO

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

### B) NUCLEO ABITATO

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto:

- 1) al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- 2) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
- 3) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 4) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
- 5) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

## PARTE SESTA

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### TITOLO 1°

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### ARTICOLO 93 – PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'adozione e la successiva entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti, comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine del Permesso di Costruire va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

#### ARTICOLO 94 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### TITOLO 2°

##### DISPOSIZIONI FINALI

#### ARTICOLO 95 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore ai sensi di legge.

#### ARTICOLO 96 – NORME ABROGATE

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

#### ARTICOLO 97 – POTERI DI DEROGA

Il Dirigente Area Servizi Tecnica, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, ai sensi dell'art. 80, della L.R. 27/06/1985 n. 61 e del D.P.R. n. 380/2001.

#### ARTICOLO 98 – SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.