



# COMUNE DI PREGANZIOL

PROVINCIA DI TREVISO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornato con l'ultima variante approvata con deliberazione di C.C. n. 7 del 16.02.2011,  
immediatamente esecutiva

Febbraio 2010

SETTORE III  
Il Responsabile  
(geom. Lucio Baldassa)

## **INDICE GENERALE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***Capitolo primo - Natura e scopi del Regolamento Edilizio***

- Art. 1 - Contenuto, limite e validita' del Regolamento
- Art. 2 - Responsabilita' dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

#### ***Capitolo secondo - La concessione e l'autorizzazione edilizia***

- Art. 3 - La concessione edilizia
- Art. 4 - L'autorizzazione edilizia
- Art. 5 - Attivita' edilizia libera
- Art. 6 - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche.
- Art. 7 - Domande di concessione, di autorizzazione, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico
- Art. 8 - Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 9 - Il rilascio della concessione e delle autorizzazioni edificatorie
- Art. 10 - Validita' ed efficacia della concessione edificatoria
- Art. 11 - Onerosita' della concessione edificatoria
- Art. 12 - Evidenza dell'atto di concessione, di autorizzazione e del progetto
- Art. 13 - Polizia delle attivita' edilizie ed urbanistiche

#### ***Capitolo terzo - Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.)***

- Art. 14 - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 15 - Composizione e durata della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 16 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

#### ***Capitolo quarto - Esecuzione delle opere***

- Art. 17 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri
- Art. 18 - Tipologie di intervento
- Art. 19 - Punti di perimetro e di livello
- Art. 20 - Inizio e termine dei lavori
- Art. 21 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 22 - Riscossione delle somme

#### ***Capitolo quinto - Uso dei fabbricati e dei manufatti***

- Art. 23 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilita' ed agibilita'
- Art. 24 - Agibilita' di edifici speciali e di uso collettivo

### **TITOLO II - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### ***Capitolo primo - Caratteristiche edilizie***

- Art. 25 - Pertinenze
- Art. 26 - Impianti tecnologici per edifici gia' esistenti

- Art. 27 - Posti-auto e spazi accessori
- Art. 28 - Edifici inerenti gli impianti tecnologici
- Art. 29 - Costruzioni in aderenza
- Art. 29 bis - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

***Capitolo secondo - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti***

- Art. 30 - Decoro degli edifici
- Art. 31 - Decoro degli spazi aperti
- Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 33 - Coperture
- Art. 33 bis - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota
- Art. 34 - Scale esterne
- Art. 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 36 - Recinzione delle aree private
- Art. 37 - Alberature
- Art. 38 - Marciapiedi
- Art. 39 - Portici di uso pubblico
- Art. 40 - Numeri civici
- Art. 41 - Accessi dei veicoli
- Art. 42 - Indicatori stradali e apparecchi per servizi collettivi

**TITOLO TERZO - NORME IGIENICO-SANITARIE E TECNOLOGICHE**

***Capitolo primo - Prescrizioni igienico-costruttive***

- Art. 43 - Protezione dall'umidità
- Art. 44 - Rifiuti
- Art. 45 - Requisiti illuminotecnici
- Art. 46 - Requisiti igienico-sanitari
- Art. 46 - Requisiti relativi alla fruibilità
- Art. 47 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 49 - Impianti al servizio dell'agricoltura

***Capitolo secondo - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori***

- Art. 50 - Opere provvisorie
- Art. 51 - Scavi e demolizioni
- Art. 52 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori

**TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 53 - Entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 54 - Norme abrogate
- Art. 55 - Norme prevalenti
- Art. 56 - Poteri di deroga
- Art. 57 - Sanzioni

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### ***Capitolo primo - Natura e scopi del Regolamento***

#### **Art. 1 - Contenuto, limite e validita' del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli artt. 33 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni (in seguito L.U.), disciplina tutte le attivita' di trasformazione urbanistica e/o edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale; la disciplina edificatoria delle singole zone omogenee, in cui il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 7 L.U., viene fissata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
2. Stante la natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento vincola in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi statali, leggi regionali ed atti aventi forza di legge), anche se entrati in vigore con l'adozione del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 2 - Responsabilita' dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale**

1. La responsabilita' civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli artt. 2229 e seguenti del Codice Civile.

### ***Capitolo secondo - La concessione e l'autorizzazione edilizia***

#### **Art. 3 - La concessione edilizia**

1. Per l'esecuzione di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica degli immobili e' richiesta la concessione edilizia, ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10, e della legge regionale 27.06.1985, n. 61, con esclusione dei casi indicati ai successivi artt.4-5; e' vietata la suddivisione artificiosa della medesima trasformazione urbanistica-edilizia, attraverso la presentazione di piu' istanze riferite a parti di essa.
2. Nei casi ed alle condizioni contemplate dall'art.4, commi 7-8, della legge 04.12.1993, n. 493 e' fatta salva la facolta' di presentare denuncia di inizio attivita', in luogo della domanda di concessione edilizia.
3. La concessione edilizia deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o entita', che si intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di concessione, fatta salva la facolta' prevista dall'art.4, comma 7, lett.g), e comma 8, della legge 04.12.1993, n. 493.
- 3.1. E' inoltre soggetto a concessione edilizia l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, tali interventi sono classificati come

ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 05.08.1978, n. 457.

4. Nel caso di interventi eseguiti in assenza della concessione o della denuncia di cui ai commi precedenti, il rilascio di concessione edilizia "a sanatoria" o la successiva presentazione di denuncia di inizio attivita' e' consentito esclusivamente nei casi previsti:

- dagli artt.13 e 15 della legge 28.02.1985, n. 47
  - dall'art.97 della legge regionale 27.06.1985, n. 61
- e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 4 - L'autorizzazione edilizia

1. In luogo della concessione edilizia di cui al precedente art.4, si dovra' ottenere un autorizzazione edilizia per gli interventi individuati:

- dall'art.48 della legge 05.08.1978, n. 457
- dall'art.7 della legge 25.03.1982, n. 94
- dall'art.76, comma 1, par.1), della legge regionale 27.06.1985, n. 61

e successive eventuali modificazioni ed integrazioni.

E' vietata la suddivisione artificiosa della medesima trasformazione edilizia, attraverso la presentazione di piu' istanze riferite a parti di essa.

2. Nei casi ed alle condizioni contemplate dall'art.4, commi 7-8, della legge 04.12.1993, n. 493 e' fatta salva la facolta' di presentare denuncia di inizio attivita', in luogo della domanda di autorizzazione edilizia.

3. L'autorizzazione edilizia o la denuncia di inizio attivita' deve essere altresì richiesta o presentata per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o entita', che si intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di autorizzazione o denuncia.

4. Nel caso di interventi eseguiti in assenza dell'autorizzazione o della denuncia di cui ai commi precedenti, il rilascio di autorizzazione edilizia "a sanatoria" o la successiva presentazione di denuncia di inizio attivita' e' consentito esclusivamente nei casi previsti:

- dagli artt.13 e 15 della legge 28.02.1985, n. 47
- dall'art.97 della legge regionale 27.06.1985, n. 61

e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Sono soggetti a presentazione di semplice comunicazione le opere di cui all'art.26 della legge 28.02.1985, n. 47 e di cui all'art.76, comma 2, della L.R. 27.06.1985, n. 61.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come descritti dal presente regolamento, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unita' edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere classificabili come ristrutturazione edilizia.

7. Su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, potranno essere imposte dal Sindaco speciali modalita' esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessita' di assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

#### Art. 5 – Attivita' edilizia libera

1. Costituiscono attivita' edilizia libera e sono soggetti a semplice comunicazione:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti al successivo art. 18;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma

dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc..

2. Sono inoltre soggette a sola comunicazione:

a) le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione allo sportello unico per l'edilizia dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di permesso di costruire, oppure la denuncia di inizio attività edilizia;

b) le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, gas, fognatura, ecc.) degli immobili in possesso di titolo abilitativo edilizio;

c) gli interventi di arredo e di sistemazione dei giardini privati degli edifici esistenti (piantumazione essenze arboree, pavimentazioni, bracieri mobili, cordoli, ecc.);

d) gli interventi di approntamento del cantiere edilizio, esclusi gli scavi, purché si sia in possesso del provvedimento edilizio inerente l'intervento da compiere;

e) il collocamento di elementi singoli a titolo precario (tende esterne, palchi, chioschi e rivendite di giornali, distributori automatici, fanali, ecc.) che insistono sul suolo pubblico, che dovranno comunque ottenere l'eventuale autorizzazione comunale per l'occupazione del suolo pubblico, nella quale dovrà essere indicato il termine di rimozione del manufatto;

f) l'installazione di tende solari, purché la struttura portante sia infissa nella muratura dei fabbricati e non direttamente appoggiata al suolo;

g) i manufatti pubblicitari, le targhe professionali e la segnaletica stradale;

h) le torrette dei camini anche se sporgenti dalle coperture.

3. Altresì sono soggetti alla sola comunicazione, e non costituiscono cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, gli insediamenti in unità immobiliari agibili ad uso commerciale di attività artigianali di prestazione di servizio alla residenza che, per tipologia del servizio prestato alla clientela, per caratteristiche dei locali di cui abbisognano, per parcheggio effettivamente necessario all'attività, sono simili al commercio ("bottega" di gastronomia, di lavasecco, di parrucchiere, di estetista, di gelateria artigianale, ecc.).

4. Gli insediamenti in unità immobiliari agibili ad uso commerciale di attività artigianali di prestazione di servizio alla residenza, come sopra descritte, sono comunque subordinati all'assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi e/o sanitari previsti dalle normative di settore vigenti, ed al loro perfezionamento.

5. Gli interventi anzidetti dovranno comunque ottenere, anche se non è richiesto alcun provvedimento edilizio comunale, gli eventuali pareri e/o nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, di sicurezza antincendi, impiantistica, ecc.

#### Art. 6 - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche.

1. Per tali opere trova applicazione quanto previsto dall'art. 77 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare si precisa che:

a) per le opere pubbliche del Comune di Preganziol, di qualsiasi tipo, l'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente, individuato dalla legge n. 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia; rientrano nella presente

- casistica anche le opere di urbanizzazione relative a piani urbanistici attuativi;
- b) per le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale spetta alla Regione Veneto il rilascio del provvedimento edilizio necessario, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977, così come modificato dal D.P.R. n. 383/1994;
  - c) per le opere pubbliche da eseguirsi dalla Regione Veneto l'approvazione degli organi regionali competenti equivale a rilascio del provvedimento edilizio, nel rispetto del disposto dall'art. 77, comma 4, della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - d) gli altri Enti pubblici (Provincia, Consorzi, U.L.S.S., ecc.) devono ottenere la prescritta concessione od autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Preganziol.

#### Art. 7 - Domande di concessione, di autorizzazione, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico

1. Le domande di concessione e di autorizzazione ad eseguire le opere elencate nei precedenti articoli, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977, n. 10, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 8, e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.
2. Il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.
3. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo art. 19; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione. L'eventuale sostituzione del richiedente, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, deve essere comunicata dagli interessati subentranti al Sindaco mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
4. La domanda di concessione deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Codice Civile.
5. Qualora la documentazione risultasse incompleta il responsabile del procedimento potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
6. Il responsabile del procedimento inoltre chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dalle circolari emesse dai suddetti Enti ed Organi.
7. Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata e, nel caso, trascritta ai sensi di legge prima del rilascio del procedimento edilizio. L'esito della domanda verrà comunicato all'interessato nei termini previsti dalle vigenti leggi.

#### Art. 8 - Norme per la presentazione dei progetti

1. Gli elaborati di progetto devono essere redatti in modo chiaro e leggibile, così che gli organi competenti possano individuare senza difficoltà le opere che si intendono eseguire. Gli elaborati

devono essere presentati in un formato di facile archiviazione, preferibilmente UNI.

2. Ogni richiesta, di norma, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- domanda di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia riportante, sia per i richiedenti che per il progettista, i dati anagrafici, il codice fiscale, i recapiti anche telefonici e, per il progettista, gli estremi di iscrizione all' Albo od Ordine professionale;
- copia del titolo di possesso dell'immobile o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex lege 15/1968; in quest'ultimo caso il suddetto titolo dovrà essere presentato prima del rilascio del provvedimento edilizio;
- relazione tecnico-illustrativa dell'intervento, con particolare riferimento al confronto con la normativa urbanistica-edilizia in vigore sull'area;
- accurata documentazione fotografica dei luoghi di intervento con planimetria dei con visuali;
- estratto di mappa aggiornato, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- planimetria in scala 1:200/500 dell'area oggetto dell'intervento riportante la sua sistemazione (verde, viali, ecc.) nonché lo schema della rete fognaria;
- elaborati grafici di progetto in scala 1:100, in duplice copia, riportanti le planimetrie di ogni piano, le sezioni ed i prospetti;
- eventuali elaborati grafici dello stato di fatto in scala 1:100, in duplice copia, riportanti le planimetrie di ogni piano, le sezioni ed i prospetti;
- eventuali elaborati grafici di comparazione progetto/esistente, opportunamente colorate, in scala 1:100, riportanti le planimetrie di ogni piano, le sezioni ed i prospetti;
- verifica planovolumetrica dell'intervento richiesto (superficie fondiaria, cubatura esistente e di progetto, superficie coperta, ecc.);
- la documentazione necessaria per la definizione dell'eventuale contributo di concessione o di eventuali altre tasse previste dalla legislazione e normativa vigente;
- ogni altro documento od atto previsto dalla vigente legislazione in materia urbanistica-edilizia.

3. Oltre alla suddetta documentazione gli uffici comunali responsabili dell'istruttoria della richiesta potranno richiedere ulteriori atti e/o elaborati che riterranno opportuni per l'esame della pratica.

4. E' fatta comunque salva la possibilità di presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, nei casi previsti dalla legge 04.01.1968, n. 15, dalla legge 15.05.1997, n. 127 e dalla legge 16.06.1998, n. 191, nonché dalle altre disposizioni in materia.

#### Art. 9 - Il rilascio della concessione e delle autorizzazioni edificatorie

1. La concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia sono rilasciate dal Sindaco secondo le procedure stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

2. Esse sono sempre rilasciate salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nella singola concessione.

3. La copia delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni edilizie, nonché degli elaborati relativi, sono sempre rilasciabili ad istanza a chiunque, compatibilmente con le possibilità tecniche del Comune e nel rispetto del regime tributario previsto dalla legge in materia di rilascio di copie degli atti comunali.

4. Il mancato rilascio della concessione o dell'autorizzazione deve essere adeguatamente motivato.

#### Art. 10 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria

1. La validita' ed efficacia della concessione, che e' sempre subordinata - come condizione sospensiva - al conseguimento delle autorizzazioni, o nulla-osta, eventualmente richieste nel singolo caso dalla legge, e' regolata dall'articolo 78 della legge regionale 27.06.1985, n. 61.
2. La proroga del termine di fine lavori a causa di ritardi per fatti estranei alla volonta' del titolare, puo' essere consentita purché:
  - il titolare del provvedimento edilizio segnali immediatamente il verificarsi delle cause che impediscono il regolare svolgimento dei lavori, causandone ritardo;
  - la richiesta di proroga del termine di fine lavori venga chiesta almeno 30 giorni prima dello scadere del termine di validita' del provvedimento edilizio per dar modo agli uffici comunali di procedere all'istruttoria della richiesta.
3. Alla scadenza della validita' della concessione o della autorizzazione per potere completare i lavori dovra' essere presentata una nuova domanda di provvedimento edilizio riguardante le opere di completamento, con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile di cui al progetto originario.
4. La concessione e l'autorizzazione possono essere annullate dal Sindaco per motivi di legittimita': le opere, eseguite sulla base di una concessione o di un'autorizzazione, poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 96 della legge regionale 27.06.1985, n. 61.
5. Il trasferimento della concessione e dell'autorizzazione, ai sensi del penultimo comma dell'art. 78 legge regionale 27.06.1985, n. 61, si verifica di diritto con l'acquisizione al protocollo comunale della comunicazione da parte del nuovo proprietario, dell'avvenuto trapasso della proprieta', corredata dalla copia del relativo atto di acquisto.

#### Art. 11 - Onerosita' della concessione edificatoria

1. Il regime dell'onerosita' della concessione edilizia e' regolato dalla legislazione nazionale regionale vigenti e dalle deliberazioni comunali applicative.
2. Per il caso che il concessionario intenda, ai sensi dell'art. 86 della legge regionale 27.06.1985, n. 61, scomputare dal contributo il valore delle opere da realizzare, questo dovra' essere determinato dall'interessato sulla base dei prezzi dell'ultimo listino edito dalla Camera di Commercio.

#### Art. 12 - Evidenza dell'atto di concessione, di autorizzazione e del progetto

1. L'atto di concessione o di autorizzazione e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a cio' delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
2. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.00 nel quale devono essere chiaramente leggibili:
  - a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
  - b) il progettista;
  - c) il Direttore dei lavori;
  - d) l'Assuntore dei lavori;
  - e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

#### Art. 13 - Polizia delle attivita' edilizie ed urbanistiche

1. Il Sindaco esercita la vigilanza ed il controllo della attivita' edilizie ed urbanistiche, ai sensi

della legislazione vigente, avvalendosi degli agenti da lui incaricati.

### ***Capitolo terzo - Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.)***

#### **Art. 14 - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale**

1. La Commissione Edilizia Comunale e' l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, cosi' come precisato dal presente Regolamento.
2. La Commissione Edilizia Comunale, previa istruttoria scritta dell'Ufficio Tecnico comunale, esprime parere consultivo obbligatorio riguardo a:
  - domande di rilascio di concessioni edilizie e loro varianti con esclusione delle varianti in corso d'opera, come definite dalla vigente legislazione;
  - proposte di strumenti urbanistici generali e loro varianti sostanziali;
  - proposte di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata e loro varianti sostanziali;
  - provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive prive di concessione edilizia e in difformita' o con variazioni essenziali dalla stessa, con esclusione dei provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Inoltre la Commissione Edilizia Comunale, integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, come previsto dall'art.6 della L.R. n. 63/1994, dovra' esprimere parere riguardo a interventi urbanistici ed edilizi su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege 1497/1939 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito dell'esercizio della sub-delega prevista dalla L.R. n. 63/1994.
4. Il Sindaco ha facolta' di richiedere parere consultivo alla Commissione Edilizia per questioni urbanistico-edilizie, anche non contemplate ai precedenti commi.

#### **Art. 15 - Composizione e durata della Commissione Edilizia Comunale**

1. La Commissione Edilizia e' composta da:
  - a) membri di diritto:
    - il Responsabile di Settore che emana i provvedimenti edilizi di cui al precedente Capitolo, che svolge le funzioni di Presidente;
  - b) membri elettivi:
    - due rappresentanti designati dal Consiglio Comunale, di cui uno proposto dalla minoranza, scelti tra soggetti che abbiano comunque esperienze e conoscenze della materia urbanistica ed edilizia;
    - quattro esperti, di cui un agronomo o perito agrario, scelti ciascuno tra le terne proposte dagli Ordini ed Albi professionali;
    - due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, come previsto dalla L.R. n. 63/1994.
2. Non possono essere componenti della Commissione Edilizia Comunale gli amministratori dell'Ente.
3. Assiste alle sedute, in qualità di segretario, con funzione di redigere verbali, senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Segretario comunale o dal Capo dell'Ufficio Tecnico c.le.
4. I membri elettivi rimangono in carica per la durata del mandato del Consiglio Comunale che li ha eletti e comunque svolgeranno le loro funzioni nei termini e con gli effetti di cui alla

legge n. 444/1994.

5. Non puo' essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

6. Spetta ai membri della Commissione Edilizia, che non siano dipendenti e rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza nella misura determinata dal Consiglio Comunale, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

#### Art. 16 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente.

2. L'avviso di convocazione dovra' essere notificato per iscritto almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo che non venga determinato dalla Commissione Edilizia stessa il preventivo calendario scritto delle sedute.

3. Per la validita' delle adunanze della C.E.C., che avvengono in seduta non pubblica, e' necessaria, per ogni pratica esaminata, la presenza del Presidente, del segretario e di almeno la meta' dei componenti invitati.

4. I commissari dovranno assentarsi durante l'esame delle pratiche:

- riguardanti gli immobili di loro proprieta' e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado;
- riguardanti le proprieta' finitime all'immobile in cui risiedono.

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

6. La Commissione puo' sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunita', i sottoscrittori delle domande di cui agli artt. 3 e 4 del presente Regolamento; inoltre la Commissione puo', qualora ne ravvisi la necessita', effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali e' richiesto il suo parere.

7. Dei pareri espressi dalla C.E.C. il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da tutti i membri che abbiano partecipato alla seduta.

8. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della C.E.C. per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale puo' dichiararlo dimissionario e provvedere alla sostituzione; il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

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

#### ***Capitolo quarto - Esecuzione delle opere***

#### Art. 17 - Criteri per la determinazione di indici e parametri

1. Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione vengono così definiti:

- a) **Superficie territoriale (St)**. St misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione.
- b) **Superficie fondiaria (Sf)**. Sf misura in mq la superficie reale del lotto edificabile al netto degli spazi e strade pubblici previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
- c) **Superficie coperta (Sc)**. Sc misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale dell'ingombro degli edifici, comprensivo di portici, di logge, di scale esterne, ed oggetti con sovrastanti corpi chiusi, ed escludendo:

1. altri elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, poggioli, cornici, ecc.) di larghezza massima pari a mt 1,60;
  2. i piani interrati e seminterrati qualora l'estradosso del solaio di copertura di tali piani non superi la quota di + 0,50 mt. dalla quota del marciapiede o della strada di uso pubblico.
- d) **Superficie lorda di pavimento (Slp)**. Slp misura in mq la somma di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio. Sono esclusi dalla Slp:
1. i sottotetti con altezza media inferiore a mt 1,40;
  2. le scale esterne;
  3. le logge e i portici comprensivi di cornici (grondaie escluse), aventi una larghezza massima di mt 1,60;
  4. i portici e le gallerie di uso pubblico;
  5. gli spazi tecnici (vani motore ascensore, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, ecc.);
  6. le pertinenze residenziali di cui al successivo art.25.
- e) **Volume (V)**. Il volume V misura in mc la cubatura degli edifici, distinguendo tra le unita' immobiliari residenziali (Vr) e quelle diverse dalla residenza (Vdr).  
Il volume Vr e' il prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) degli edifici o loro parti residenziali per l'altezza convenzionale di mt 2,70.  
Il volume Vdr e' il prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) degli edifici o loro parti non residenziali per l'altezza effettiva interna, misurata all'intradosso del solaio superiore.  
Dal calcolo del volume sono esclusi i piani interrati e seminterrati che, rispetto alla quota del marciapiede o della strada di uso pubblico, sporgono fino ad un massimo di mt 0,50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; nel caso fosse superata tale misura, il volume dei seminterrati verra' determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'effettiva sporgenza intercorrente tra alla quota del marciapiede o della strada di uso pubblico e l'estradosso del solaio di copertura del seminterrato.
- f) **Altezza (H)**. H misura in mt la differenza tra la quota del marciapiede o della strada di uso pubblico e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.  
Nel caso quest'ultimo non sia piano, va considerata la quota media dello stesso.  
In caso di soffitto con travature a vista, H va misurata sottotrave quando la luce delle travi risulta inferiore a mt 1,00.
- g) **Distanza dalla strada (Ds)**. Ds misura in mt la distanza che intercorre tra il perimetro dell'edificio, corrispondente alla determinazione della Sc, e la linea di limite della sede stradale, comprendente sia le sedi viabili sia pedonali.
- h) **Distanza dai confini (Dc)**. Dc misura in mt la distanza minima che intercorre tra il perimetro dell'edificio, corrispondente alla determinazione della Sc ed il confine, misurata ortogonalmente rispetto al confine stesso.
- i) **Distanza tra i fabbricati (Df)**. Df misura in mt la distanza minima che intercorre tra il perimetro degli edifici anstistanti, corrispondente alla determinazione della Sc.
- l) **Area asservita alla volumetria (Aav)**. L'area di terreno calcolata dividendo la cubatura dell'edificio per l'indice di fabbricabilita' fondiaria in vigore al momento della sua edificazione; qualora l'edificio abbia subito ampliamenti l'area asservita verra' calcolata con lo stesso metodo ma con riferimento, per la parte ampliata, all'indice fondiario in vigore al momento di ogni ampliamento.  
L'area asservita puo' essere alienata ad altro lotto, fatti salvi superiori vincoli, ma non puo' essere ulteriormente utilizzata per il calcolo dell'edificabilita'.
- m) **Area libera asservita agli edifici (Alae)**. E' l'area di terreno calcolata sottraendo dalla superficie fondiaria totale, la superficie coperta (Sc) massima degli edifici consentita

dalle Norme Tecniche d'Attuazione (sia del P.R.G. che dei piani attuativi).

Nel caso di suddivisione dei lotti fondiari, l'area libera asservita agli edifici (Alae) deve comunque rimanere di pertinenza e nell'effettiva disponibilità dei fabbricati.

Al fine di garantire il rispetto di quanto sopra, prima del rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità degli edifici, dovrà essere individuata e vincolata l'area asservita.

#### Art. 18 - Tipologie d'intervento

1. Gli interventi edilizi e urbanistici effettuabili sugli immobili devono essere ricondotti alle definizioni di seguito riportate.

##### **a) Manutenzione ordinaria.**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare in opere interne e opere esterne:

- opere interne:
  - a1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
  - a2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
  - a3) riparazione e sostituzione dei pavimenti;
  - a4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio;
- opere esterne:
  - a5) tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
  - a6) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro e posa in opera di inferriate;
  - a7) riparazione e sostituzione dei manti di copertura e dell'armatura minuta dei tetti senza modifica di forma e di quote;
  - a8) riparazione e sostituzione di grondaie;
  - a9) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico sempre che questi non comportino volumi esterni;
  - a10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni;
  - a11) tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni;
  - a12) inserimento di vespai, isolamenti termoacustici, modifica e costruzione di canne fumarie e altre impermeabilizzazioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

##### **b) Manutenzione straordinaria.**

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili né di volume, né delle superfici accessorie, né variazione planoaltimetrica dei solai.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne ed in opere esterne:

- opere interne:
  - b1) modifica, apertura e chiusura porte;
  - b2) demolizione con ricostruzione, anche in altra sede, di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
  - b3) adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
  - b4) realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
  - b5) demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
  - b6) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- opere esterne:
  - b7) lievi modifiche della forometria esterna;
  - b8) modifica delle recinzioni e altre sistemazioni di parti esterne.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

#### **c) Restauro.**

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche diversa da quella preesistente.

Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non portanti interne ed esterne e sulle aperture;
- modificazione di alcuni elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- ricostruzione di parti delle strutture crollate o demolite, purché legittime;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostrì, orti, ecc.).

Sono esclusi:

- demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- qualsiasi variazione della sua sagoma ed aumento della volumetria.

#### **d) Risanamento conservativo.**

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a ripristinare l'organismo edilizio esistente, consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche diversa da quella preesistente.

Il risanamento conservativo può comportare, oltre che tutti gli interventi rientranti nella tipologia del restauro, che qui si intendono ritrascritti:

- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili);
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, contro soffittature strutturali, scale interne, soppalchi) con alterazione delle strutture resistenti, limitate alle necessità derivanti dall'inserimento;
- inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici, anche con alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifica della sagoma esistente, limitata alla necessità di inserimento di impianti.

Sono esclusi interventi di:

- demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- qualsiasi aumento della volumetria e di variazione di sagoma, fatte salve le eccezioni sopra riportate.

**e) Ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso, atte a migliorare le condizioni complessive dell'edificio ed adeguarlo a nuove destinazioni d'uso compatibili.

La ristrutturazione edilizia puo' comportare, oltre che tutti gli interventi rientranti nella tipologia del risanamento conservativo, che qui si intendono ritrascritti:

- ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica ed inserimento di tutte o di alcune delle strutture e degli impianti;
- limitate variazioni di sagome e di sedime, ma non di volumetria, derivanti dall'accorpamento di corpi di fabbrica esistenti, che abbiano come conseguenza un aumento del distacco della costruzione dalle proprieta' e dagli edifici contigui.

**f) Ampliamenti.**

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza agli edifici esistenti.

**g) Demolizione con ricostruzione.**

Gli interventi di demolizione con ricostruzione consistono in demolizione di tutto (sostituzione totale) o di parte (sostituzione parziale) dell'edificio e sua ricostruzione.

**h) Demolizione senza ricostruzione.**

Demolizione dell'edificio o di parte di esso.

**i) Nuova edificazione.**

Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione della Variante al P.R.G. e riguardano la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica.

**l) Cambio di destinazione d'uso.**

L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso anche senza che cio' comporti opere fisiche.

Art. 19 - Punti di perimetro e di livello

1. Il titolare della concessione ad urbanizzare, limitatamente alle aree di nuova edificazione, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco la verifica dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
3. L'assuntore dei lavori e' tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 20 - Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; e' facolta' del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.
2. Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione e' quella in cui l'opera puo' essere dichiarata abitabile o agibile.

3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.
4. In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o lottizzatoria come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
5. Qualora nella domanda di cui all'art. 7 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo dalla denuncia di inizio dei lavori.

#### Art. 21 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalita' di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumita'.
4. Il Sindaco ha facolta' di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni e i controlli dell'ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20.03.1865, n. 2248, allegato F).

#### Art. 22 - Riscossione delle somme

1. I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attivita' edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.04.1910, n. 639.

#### ***Capitolo quinto - Uso dei fabbricati e dei manufatti***

#### Art. 23 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilita' ed agibilita'

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica, il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilita', per gli edifici di abitazione, o di agibilita', per gli altri manufatti, nel rispetto delle disposizioni indicate dalla legislazione e normativa vigente ed in particolare del D.P.R. 22.04.1994, n. 425.
2. Per strumenti attuativi, il collaudo viene espletato secondo le modalita' previste dalla relativa

convenzione di lottizzazione.

Art. 24 - Agibilita' di edifici speciali e di uso collettivo

1. Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nulla-osta, questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilita' o di agibilita' ed allegato alla relativa domanda.

## **TITOLO II**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### ***Capitolo primo - Caratteristiche edilizie***

##### **Art. 25 - Pertinenze**

1. Si definiscono pertinenze i manufatti edilizi strutturalmente autonomi, destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art.7 della legge n. 94/1982 e dall'art.76, comma 1, della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni integrazioni.

1 bis. Le pertinenze a cui si applica la speciale normativa dei successivi commi, hanno lo scopo di migliorare la fruizione residenziale del fabbricato principale e del lotto relativo; e' pertanto vietato il trasferimento in esse di funzioni gia' presenti nei locali del suddetto fabbricato.

2. Le pertinenze per non essere computate ai fini della verifica della volumetria fondiaria insediabile sul lotto, debbono rispettare le seguenti caratteristiche:

- la cubatura massima edificabile fuori terra non deve superare 1/6 della cubatura dell'edificio residenziale principale di cui costituisce pertinenza;
- la superficie lorda di pavimento per ogni unita' immobiliare non potra' essere superiore a mq 20;
- essere costituite da un solo piano fuori terra;
- altezza massima di gronda di mt 2,30, misurata sui lati dell'imposta della falda del tetto;
- pendenza massima della falda del tetto: 30%;
- altezza media netta interna massima: mt 2,60.

3. Per i manufatti di cui al presente articolo devono essere garantiti:

- Ds: rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e del D.M. 01.04.1968, n. 1404;
- Dc: minimo mt 1,5 o, previo consenso della proprieta' contigua, in aderenza al confine; tale consenso dovra' essere espresso mediante scrittura privata;
- Df: rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

5. Le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono in quali zone urbanistiche del P.R.G. non si applica la speciale normativa prevista dal presente articolo

##### **Art.26 - Impianti tecnologici per edifici già esistenti**

1. Gli impianti tecnologici al servizio dei fabbricati residenziali esistenti, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art.7 della legge n. 94/1982 e dall'art.76, comma 1, della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni integrazioni, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita' e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attivita' collettive e se del caso essere protetti da alberi.

##### **Art. 27 - Posti-auto e spazi accessori**

1. Per ogni abitazione dovra' essere garantita una dotazione minima di due posti macchina della dimensione minima complessiva di mq 25,00.

2. Nei casi di nuove costruzioni e ampliamenti, in cui la nuova abitazione sia ricavata nella

parte ampliata, almeno un posto macchina dovra' essere coperto; nel caso di nuove costruzioni condominiali, con piu' di quattro alloggi, il posto macchina dovra' essere vincolato mediante apposita clausola inserita nell'atto pubblico d'alienazione.

3. In tutti gli altri casi vanno mantenuti i posti macchina esistenti, mentre la dotazione minima di cui al primo comma del presente articolo puo' essere ricavata con posti macchina non coperti.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (strumenti urbanistici attuativi, programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, ecc.) le disposizioni di cui sopra, riferite unicamente al secondo posto auto scoperto, potranno essere derogate previa deliberazione d'assenso del Consiglio Comunale.

#### Art. 28 - Edifici inerenti gli impianti tecnologici

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilita' (quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc.), sono valutati caso per caso, in funzione della specifiche necessita' e nel rispetto di caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso di area propria recintata e collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attivita' collettive e, se nel caso, essere protetti da alberi.

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

#### Art. 29 - Costruzioni in aderenza

1. Colui che intende costruire sul confine, nelle zone in cui questo non sia escluso, deve acquisire l'assenso della proprieta' contigua e rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete a confine.

2. Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata:

- scrittura privata tra i confinanti interessati dall'intervento, dalla quale traspaia, senza dubbio, l'assenso all'intervento e la possibilita' futura di costruire in aderenza all'edificio oggetto della scrittura;

- il prospetto di facciata e della parete sul confine.

3. Nel caso si voglia costruire in aderenza ad un fabbricato gia' posto a confine, si applichera' quanto previsto dal Codice Civile.

#### Art. 29 bis - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. E' consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio e di 2,20 metri per i locali non abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio. L'altezza utile media sara' calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;

b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

2. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonche' delle linee di pendenza delle falde.

3. E' consentito ricavare nelle coperture lucernari e cavedi che svolgano la funzione di terrazzini. Questi ultimi non sono ammessi e in zona A, se non specificatamente previsti dai

Piani Particolareggiati Attuativi relativi a tali zone.

I lucernari devono in ogni caso rientrare nella linea di falda e dovranno avere forma quadrata o rettangolare. La dimensione massima consentita per ogni singolo lucernario, misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, e' di 1,50 x 1,50 metri

I cavedi dovranno essere di modesta dimensione, ma con foro non inferiore a mq 4.00; i loro parapetti dovranno essere contenuti nella linea di falda e con altezza non minore di 1.00 m.

4. Non sono ammesse scale esterne per l'accesso al sottotetto, salvo quanto prescritto al successivo articolo 34.

5. I locali ricavati nel sottotetto devono essere adeguatamente isolati.

## ***Capitolo secondo - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti***

### **Art. 30 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni e le pertinenze devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale ed urbanistico circostante; in particolare le pertinenze dovranno essere ubicate in modo che sia limitato al minimo il loro impatto visivo ed il consumo di area scoperta.

2. Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nel comma precedente, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio l'ordinanza indicando modalita' di esecuzione e fissando i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori; decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 31 - Decoro degli spazi aperti**

1. Gli spazi esistenti all'interno ed all'esterno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati e arborati, come indicato al successivo art.37.

2. I locali interrati e seminterrati, se separati dagli altri edifici, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino o convenientemente pavimentato.

3. Il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., ha facolta' di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumita'.

4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

5. Il Sindaco, sentita la C.E.C., ha facolta' di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

6. Il Sindaco puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

7. L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

### **Art.32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle NN.TT.AA. del P.R.G.:

- a) sono sempre consentiti, perché non superiori a cm. 15;
- b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1.60;
- c) oltre i mt. 5 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, fino alla concorrenza massima di sporgenza di mt. 1.50;
- d) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a mt. 10 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lett. a).

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) 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 ml. 2.20, l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la viabilità;
- 2) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;
- 3) i serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad una altezza inferiore a mt. 5, qualora la strada si sprovvisi di marciapiede e ad un'altezza inferiore a mt. 3, ove fosse provvista di marciapiede;
- 4) sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

### Art. 33 - Coperture

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

2. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed oggetti eguali. I pannelli solari dovranno il più possibile costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda.

È consentito ricavare nelle coperture lucernari e cavedi che svolgano la funzione di terrazzini. Questi ultimi non sono ammessi in zona A, se non specificatamente previsti dai Piani Particolareggiati Attuativi relativi a tali zone.

I lucernari devono in ogni caso rientrare nella linea di falda e dovranno avere forma quadrata o rettangolare. La dimensione massima consentita per ogni singolo lucernario, misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, è di 1,50 x 1,50 metri.

I cavedi dovranno essere di modesta dimensione, ma con foro non inferiore a mq 4,00; i loro parapetti dovranno essere contenuti nella linea di falda e con altezza non minore di 1,00 m.

### Art. 33 bis - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo

abilitativo o alla denuncia d'inizio attivita', idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

2. Per le finalita' del comma 1, dovranno essere rispettate le modalita' esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

4. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilita', ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attivita' edilizia, dovra' essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

5. Il comune potra' procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilita'/abitabilita'.

6. Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs. n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 della L. n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

7. Modalita' operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 D.P.R. n. 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 20 comma 1 D.P.R. n. 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilita' dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

#### Art. 34 - Scale esterne

1. Le scale esterne non sono ammesse nei corpi di fabbrica residenziali con piu' di due alloggi, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere i piani interrati ed i piani rialzati, (purche' quest'ultimi siano posti ad una quota massima di + 50 cm. dalla quota del marciapiede o della strada d'uso pubblico); negli altri casi le scale esterne potranno raggiungere solo il primo piano.

2. Sono comunque fatte salve le normative in materia di sicurezza delle persone.

#### Art. 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

2. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione.

3. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

4. L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi

per alloggio.

#### Art. 36 - Recinzione delle aree private

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati ecc. e non superare l'altezza di mt. 1.50; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Codice Civile.

Il Sindaco, sentita la C.E.C.:

- può vietare l'uso della recinzione, in particolare in corrispondenza di incroci o strade pubbliche o comunque in caso di pericolo per la viabilità;

- prescrivere allineamenti o rientranze in corrispondenza d'accessi carrai;

- in ogni caso può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Possono essere ammesse tettoie di protezione degli accessi pedonali, anche in deroga all'altezza massima consentita;

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lett. a); e' consentita, tuttavia, l'altezza massima di ml. 2.00. Altezze maggiori sono consentite se imposte da esigenze di lavorazione adeguatamente motivate;
- c) i manufatti di cui al presente articolo sono comunque soggetti alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

#### Art. 37 - Sistemazione spazi scoperti

1. Tutti gli spazi scoperti sono pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, qualora non si rendesse necessaria la loro pavimentazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

2. Le alberature costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale; particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento.

#### Art. 38 - Marciapiedi

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

4. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

5. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

6. Il Sindaco, in sede di rilascio di concessione edilizia e con le modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel

contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalita' costruttive.

7 Nelle lottizzazioni, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere e' a carico del lottizzante. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

#### Art. 39 - Portici di uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitu' di pubblico passaggio possono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario in conto opere ed oneri di urbanizzazione, nella misura che sara' stabilita su apposita convenzione.

2. La manutenzione dei portici, gravati di servitu' di uso pubblico e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

3. Le aree costituenti portici ed i passaggi coperti, gravati da servitu' di uso pubblico, rimangono di proprieta' privata essendo pero' gravate da servitu' perpetua di pubblico transito. L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo dei muri o delle vetrine di fondo, non puo' essere inferiore a mt. 2,80, salvo diversa prescrizione del P.R.G..

#### Art. 40 - Numeri civici

1. La numerazione civica degli accessi deve essere effettuata in conformita' al D.P.R. 30.05.1989, n. 223 ed alle norme stabilite dall' istituto centrale di statistica in occasione dell'ultimo censimento della popolazione.

2. E' riservata comunque al Comune la facolta' di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa; le eventuali variazioni, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso o, nel caso, dell'accesso pedonale, a destra di chi la guarda dello spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Le targhette relative al numero civico possono essere fornite dall'amministrazione.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di parte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

#### Art. 41 - Accessi dei veicoli

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni e' consentito nel rispetto della normativa indicata nel Nuovo Codice della Strada e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ove la costruzione fronteggi piu' spazi pubblici, l'accesso e' consentito da quello a minor traffico;
- l'accesso ad uno spazio privato da più punti puo' essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilita' interna ed esterna, tale norma si applica anche nel caso lo spazio privato sia costituito da diverse proprieta' comunicanti tra di loro;
- l' accesso agli spazi privati non e' consentito qualora quest'ultimo non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
- l'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato

tramite:

- 1) rampe antridrucciolevoli di idoneo tracciato con pendenza massima del 25%;
  - 2) spazi in piano, lunghi almeno 5,00 mt, nel tratto tra la fine della rampa e la strada;
- qualora i nuovi accessi dalle strade interne al centro abitato vengano chiusi mediante cancelli, quest' ultimi devono essere posizionati come indicato dal vigente Codice della Strada, salvo che i cancelli stessi siano dotati di meccanismi di apertura automatica con comando a distanza.

#### Art. 42 - Indicatori stradali, pubblicità e apparecchi per servizi collettivi

1. Al Comune e' riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, a proprie cure e spese e nel rispetto della legislazione vigente, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

3. Senza distinzione di luogo, forma, dimensioni, colore, ecc. e' assolutamente vietata la messa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari di qualunque carattere e tipo, con le seguenti eccezioni:

- a) affissioni, anche pubblicitarie, sulle superfici all'uopo destinate dall'Amministrazione Comunale;
- b) impianti pubblicitari di servizio e insegne d'esercizio come descritti all'art. 47 del D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada), previa acquisizione dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992, del D.P.R. n. 495/1992, e successive modificazioni;
- c) striscioni, locandine o stendardi, come descritti dall'art. 47, comma 5, del D.P.R. n. 495/1992, qualora finalizzati alla promozione di manifestazioni, spettacoli, eventi di carattere sociale e culturale, anche se accompagnati dalla indicazione di eventuali sponsor; per la loro installazione dovrà essere acquisita autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992, del D.P.R. n. 495/1992, e successive modificazioni;
- d) affissioni, anche pubblicitarie, poste sulle recinzioni di cantiere riferite alle imprese e fornitori che operano all'interno del cantiere medesimo, o comunque riferite all'intervento edilizio in corso di realizzazione, purché per le stesse sia assolta l'imposta di pubblicità'.

4. Le autorizzazioni concernenti la pubblicità, giunte a scadenza, non sono rinnovabili.

5. Gli interventi anzidetti dovranno comunque ottenere gli eventuali pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, di sicurezza antincendi, impiantistica, ecc.

6. I segnali d'indicazione di attività produttive e terziarie di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 495/1992 sono ammessi se riportano solo l'indicazione della zona ove sono concentrate dette attività'.

7. Sono consentiti i segnali di cui al precedente comma 6 riferiti alla singola attività, purché non abbiano obiettivi pubblicitari e non siano ubicati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale, qualora:

- siano installati all'interno nelle zone di cui al comma 6;
  - si riferiscano ad attività ubicate in aree all'esterno dei centri abitati, caratterizzate da un consistente traffico veicolare generato dalla presenza dell'attività medesima.
8. Ove ricorrano particolari condizioni di interesse generale il Responsabile del procedimento, su parere vincolante del Sindaco, ha facoltà di autorizzare mezzi pubblicitari temporanei non conformi alle disposizioni del presente articolo, purché debitamente giustificati.

### **TITOLO III**

#### **NORME IGIENICO-SANITARIE E TECNOLOGICHE**

##### ***Capitolo primo - Prescrizioni igienico-costruttive***

###### **Art. 43 - Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I locali residenziali posti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 50 rispetto alla quota del marciapiede o della strada di uso pubblico.
4. I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.
5. Tutte le murature perimetrali dovranno garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti la limitazione di cui al precedente comma 3 potrà essere derogata, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora:
  - sia ritenuto oggettivamente impossibile eseguire la sopraelevazione richiesta;
  - per potere eseguire tale sopraelevazione si dovesse procedere attraverso una tipologia di intervento superiore a quella richiesta.

###### **Art. 44 - Rifiuti**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di interi edifici, bisognerà avere cura di ricavare appositi spazi privati, interni od esterni ai fabbricati, per il deposito dei rifiuti domestici, in idonee condizioni igienico sanitarie.
2. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono essere previsti appositi spazi per i contenitori stradali dei rifiuti per i quali non è prevista la raccolta porta a porta.

###### **Art. 45 - Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impieghi visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
  - 1) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
  - 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - 6) gli spazi di cottura di superficie inferiore a mq. 4.00, purché in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione diretta;
  - 7) gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne e delle coperture dei singoli locali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
5. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti puo' essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti, anche nel caso di cambio d'uso dei locali.
6. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne e delle coperture degli alloggi possono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### Art. 46 - Requisiti igienico-sanitari

1. I locali abitabili delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere complessivamente una superficie utile calpestabile minima di mq 45,00.
2. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o piu' persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).
3. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzini, archivio, implicanti solo saltuaria presenza di persona e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispense, disimpegno, ingresso, ecc.
4. L'altezza media dei locali abitabili non deve essere minore di 2.70 m; la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2.10 m.
5. L'altezza puo' essere ridotta:
  - 1) a 2.40 m nei gabinetti, negli anti - gabinetto, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale ed in tutti i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - 2) a 2.20 m nei locali al piano terra, seminterrato o interrato, purché non destinati alla permanenza di persone;
  - 3) a 2.20 m media nei sottotetti e nelle mansarde (purché non destinati alla permanenza di persone) nonché nei soppalchi; l'altezza non deve essere comunque minore di 1.80 m.
6. L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.10 m e la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Nei piani terra adibiti ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché nei pubblici esercizi l'altezza media non deve essere minore di 3.00 ml.
7. La conservazione delle minori altezze esistenti puo' essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche nel caso di cambio d'uso dei locali.
8. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14 mq. Se l'alloggio è sprovvisto di un locale ingresso e l'accesso allo stesso avviene dal soggiorno, la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq; se nel locale soggiorno è previsto l'angolo cottura la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq. La superficie utile delle stanze da letto non deve essere minore di 9 mq. se per una persona e di 14 mq se per due persone; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq per le cucine e di 4 mq per i gabinetti con piu' di tre apparecchi.
9. La conservazione delle minori superfici esistenti puo' essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche nel caso di cambio d'uso dei locali.

#### Art. 47 - Requisiti relativi alla fruibilità

1. Gli uffici, i locali aperti al pubblico, i negozi ed in genere tutti gli edifici destinati ad uso collettivo e ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero dei fruitori e degli addetti e nel rispetto di parametri e tipologie prescritti da leggi e regolamenti; in ogni caso dovrà essere garantita la presenza di un gabinetto dotato di lavabo e w.c. adeguatamente disimpegnato.
2. Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno 1.50 m.
3. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti, non raccolti dal servizio di nettezza urbana, adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
4. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

#### Art. 48 - Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale; la loro altezza non deve essere minore di 1.00 m ed eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.
4. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili; gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
5. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
6. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

#### Art. 49 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere aereati 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 ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.  
Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.  
Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
2. Tutte le stalle nuove che non presentino carattere di allevamento a carattere industriale devono distare dalle abitazioni non meno di mt 30, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt 10 dalle

stalle stesse.

3. Valgono per gli allevamenti a carattere industriale le norme stabilite dalla legge regionale n. 24/1985 ed in particolare dalla D.G.R. n. 7949/89.
4. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
5. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
6. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

## ***Capitolo secondo - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori***

### **Art. 50 - Opere provvisionali**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a mt 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Sindaco.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
6. 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 in tutti i casi di scarsa visibilità.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di mt 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 51 - Scavi e demolizioni**

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali, pertanto, devono essere adeguatamente protette, o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque non inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

3. Solo in caso di assoluta necessita', il Sindaco, a richiesta dell'interessato, puo' 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 pubblico, nonche' le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.
4. 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.
5. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 52 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro; in difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facolta' di intervento sostitutivo a spese dell'inadempienza.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

### Art. 53 - Entrata in vigore del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento, allegato del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art 10 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, viene approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal capo IV della legge regionale succitata; gli articoli 14, 15, 16, riguardanti la Commissione Edilizia Comunale essendo adeguamento all'art.113 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, entreranno in vigore alla data di esecutività della deliberazione di adozione del presente Regolamento Edilizio.

### Art. 54 - Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, in materia urbanistica ed edilizia, contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento, fatta comunque eccezione per le norme prevalenti di cui al successivo articolo.

### Art. 55 - Norme prevalenti

1. Le norme del presente Regolamento riguardano esclusivamente l'edificazione e la razionalizzazione dello sviluppo urbano.

2. Pertanto nelle materie di seguito elencate si applicano le specifiche normative di legge, degli appositi regolamenti e della eventuale correlata cartografia:

- igiene ambientale ed edilizia;
- edilizia cimiteriale per tutti gli interventi da eseguirsi all' interno del perimetro del cimitero, eccetto l' edificazione delle edicole funerarie;
- edilizia ad uso commerciale, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali;
- aree ed immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, monumentali, storici, architettonici, ecc.;
- scarichi delle acque reflue;
- emissioni di fumi nell'atmosfera;
- smaltimento dei rifiuti;
- inquinamento da rumore;
- superamento delle barriere architettoniche;
- installazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- prevenzione degli incendi;
- tutela della pubblica incolumità;
- isolamento termico degli edifici;
- antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

### Art. 56 - Poteri di deroga

1. Il Sindaco, ai sensi dell'art.80, comma 1, della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed

integrazioni, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, puo' rilasciare, in deroga alle norme e alle previsioni degli strumenti urbanistici, purché non comportino modifiche alle destinazioni di zona, concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie.

2. Il Sindaco puo' altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

#### Art. 57 - Sanzioni

1. 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.