

COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA

Provincia di Verona  
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

approvata con modifiche d'ufficio  
Delibera G.R.V. n. 1345 del  
28.03.1994

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

## INDICE

### Parte prima - **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	p.	8
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento		8
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli Assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori		9

#### **TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

Art. 4 - Opere soggette a concessione		11
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione		12
Art. 6 - Opere non soggette a concessione od autorizzazione		14
Art. 7 - Opere da eseguire dal Comune		14
Art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato		15
Art. 9 - Domande di concessione e di giudizio preliminare		16
Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti		17
Art. 11 - Concessione di costruzione		24
Art. 12 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia		26
Art. 13 - Onerosità della concessione		26
Art. 14 - Oneri di urbanizzazione		26

Art. 15 - Costo di costruzione	27
Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	27
Art. 17 - Concessione gratuita	28
Art. 18 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	29
Art. 19 - Edilizia convenzionata	29
Art. 20 - Autorizzazione a lottizzare	30
Art. 21 - Evidenza della concessione e del progetto	34
Art. 22 - Validità della concessione	35
 <b>TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA</b>	
Art. 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	36
Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia	36
Art. 25 - Funzionamento della Commissione Edilizia	37
 <b>TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	
Art. 26 - Punti di linea e di livello	40
Art. 27 - Inizio e termine dei lavori	40
Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	41
Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni	42
Art. 30 - Annullamento della concessione	42
Art. 31 - Riscossione delle somme	43
Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	43

## **TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità 44

## **Parte seconda - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

### **TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

Art. 34 - Cortili e lastrici solari 46

Art. 35 - Chiostrine o cavedi 47

Art. 36 - Costruzioni accessorie 47

Art. 37 - Prescrizioni edilizie particolari 48

### **TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

Art. 38 - Decoro degli edifici 50

Art. 39 - Decoro degli spazi 50

Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico 51

Art. 41 - Illuminazione sotterranei 52

Art. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie 52

Art. 43 - Recinzione delle aree private 53

Art. 44 - Alberature 53

Art. 45 - Coperture 54

Art. 46 - Scale esterne 54

Art. 47 - Marciapiedi 54

Art. 48 - Portici	55
Art. 49 - Tipologia edilizia particolare	55
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	
Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	56
Art. 51 - Beni ambientali	56
Art. 52 - Interventi per la protezione della natura	57
Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	57
Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	58
Art. 55 - Numeri civici	58

Parte terza - **NORME IGIENICO - SANITARIE**

**TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE** Art. 56 -

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

**TITOLO II - FOGNATURE**

Art. 62 - Fognature private	62
-----------------------------	----

Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto	62
Art. 64 - Condotti chiusi	62
Art. 65 - Depurazione degli scarichi	62
Art. 66 - Allacciamenti	63
Art. 67 - Fognature	63
Art. 68 - Prescrizioni particolari	64
Art. 69 - Immondizia	65

### **TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

Art. 70 - Parametri abitativi	66
Art. 71 - Locali abitabili	66
Art. 72 - Cucine	68
Art. 73 - Locali per i servizi igienici	68
Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	69
Art. 75 - Corridoi e disimpegni	70
Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	70

### **TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

Art. 77 - Edifici e locali di uso collettivo	72
Art. 78 - Barriere architettoniche	72
Art. 79 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	73
Art. 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	73
Art. 81 - Impianti a servizio dell'agricoltura	73

Parte quarta - **STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 82 - Stabilità delle costruzioni	75
Art. 83 - Manutenzione e restauri	75
Art. 84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	75

**TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

Art. 85 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili	77 ed infiammabili
Art. 86 - Impiego di strutture lignee	77
Art. 87 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco Art. 88 - Particolari prevenzioni cautelative	77 78
Art. 89 - Uso di gas in contenitori	79
Art. 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	79

**TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 91 - Opere provvisorie Art. 92 - Scavi e demolizioni	80
Art. 93 - Movimento ed accumulo dei materiali	81 81

**TITOLO IV - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E IMPIANTI ELETTRICI**

Art. 94 - Sfera di applicazione delle norme per il risparmio energetico	82
Art. 95 - Potenzialità termica installata	82

Art. 96 - Progetto degli impianti Art. 97 - Aperture	82
vetrate	83
Art. 98 - Composizione degli edifici Art. 99 - Inerzia	83
termica delle pareti	83
Art. 100 - Regolazione automatica della temperatura	83

Parte quinta - **DEFINIZIONI URBANISTICO  
EDILIZIE**

**TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E  
DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Art. 101 - Indici di fabbricazione	84
Art. 102 - Superficie fondiaria corrispondente	85
Art. 103 - Definizione di particolari elementi architettonici	85
Art. 104 - Centro abitato e nucleo abitato	86

Parte sesta - **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 105 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento	88
Art. 106 - Misure di salvaguardia	88

**TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 107 - Entrata in vigore del presente	89
Art. 108 - Norme abrogate	89
Art. 109 - Decadenza della Commissione Edilizia	89
Art. 110 - Poteri di deroga	89
Art. 111 - Sanzioni	90

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

**Art. 1 - Contenuto, limiti e validità 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 dei manufatti che ne derivano, in conformità alle leggi vigenti.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, 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.

**Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento.**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del 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, inquinamento acustico;
- 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;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art.3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori. 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 II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE.**

### **Art. 4 - Opere soggette a concessione.**

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione. È prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) ristrutturazioni, risanamenti conservativi, modificazioni e restauri di edifici anche se non comportino variazioni della struttura o dell'aspetto o della distribuzione interna degli stessi;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere edili;
- d) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni dei muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- e) demolizioni parziali e totali di edifici;
- f) demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- g) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;

- h) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- i) variazioni o nuove decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici; con esclusione di intonacature e coloriture;
- l) opere di urbanizzazione;
- m) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, sistemazioni e creazione di parchi;
- n) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- o) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- p) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto o);
- q) costruzione di locali nel sottosuolo;
- r) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- s) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi, ecc.;
- t) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (locali, box, tettoie, ecc.);
- u) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;
- v) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne;
- z) collocamento di case prefabbricate, case mobili, roulotte e simili.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera, in conformità alla Legge 28/2/1985 n. 47.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

**Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Per eseguire nell'ambito del territorio comunale le opere elencate all'art. 76 punti 1 e 2 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61, integrata dalla Legge regionale 11.3.1986 n. 9, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita autorizzazione.

Tale autorizzazione sarà rilasciata agli stessi aventi titolo per il rilascio della concessione.

Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- a) planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
- b) estratto dello strumento urbanistico vigente esteso ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
- c) 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;
- d) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- e) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100, riportante l'andamento del terreno prima dell'intervento e dopo l'intervento ;

f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, e riportanti l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento;

g) riproduzione fotografica dei prospetti in duplice copia;

h) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.

In tale relazione dovrà essere specificato se gli interventi per i quali viene richiesta l'autorizzazione comportano o meno il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Gli elaborati di cui ai punti b), c), d), ed e) dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.

Nell'atto di autorizzazione rilasciato dal Sindaco dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.

#### **Art. 6 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione.**

Non sono soggette a concessione o autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) i lavori di manutenzione ordinaria:  
sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere, da installare dopo l'esposizione del cartello di cui all'art. 21 e da levare alla fine dei lavori prima della richiesta dell'abitabilità ;
- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;

- f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4;
- g) lavori di costruzione di canali d'irrigazione e di miglioramento fondiario in agricoltura.

#### **Art. 7 - Opere da eseguire dal Comune.**

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte del C.C., sentita la Commissione Edilizia Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia (5° comma art. 77 Legge regionale 61/85).

#### **Art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato.**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata ai sensi dell'art. 77 della Legge regionale 61/85 e dell'art. 16 della Legge regionale 11.3.1986 n. 9.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18/12/1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2/8/1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/1976 n. 898 per le servitù militari.

#### **Art. 9 - Domande di concessione e di giudizio preliminare.**

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termini di legge, o redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 9, e con ogni altra notizia e documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.

La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di concessione relative alle opere di cui al punto v) dell'art. 4, ritenendosi sufficiente una relazione descrittiva dei lavori.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 26.

I firmatari sono responsabili a norma di legge per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, verrà restituita.

Il Sindaco provvede sentita la Commissione Edilizia, l'Ufficiale Sanitario e il Responsabile Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica/Edilizia Privata.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti (1) e ne dà comunicazione al Richiedente. In alternativa il richiedente potrà farsi carico direttamente di produrlo.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 50.

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

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione m e-

desima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

---

(1) Regione, (legge 1497/1939) Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, U.L.S.S., A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

#### **Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti.**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni U.N.I., riservando in frontespizio uno spazio libero di cm 18x6 per i visti del Comune.

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 ai punti a), b), c), e), g), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), z) dell'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.

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
- b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 dai limiti del lotto interessato;
- b/bis) stralcio del P.R.G. della località interessata;
- 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, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, le alberature e i corsi d'acqua esistenti; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili 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, e riportanti la superficie di ogni vano, le dimensioni dei fori e il rapporto di illuminazione;
- 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 due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza delle scale, montate sull'andamento del terreno prima dell'intervento (linea nera) e andamento del terreno dopo l'intervento (linea rossa), 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, dell'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), 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).
- b) dimostrazione documentale della regolarità degli edifici esistenti (concessione edilizia, condono ecc.).

**C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

- c) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) l'indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni di edifici:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) 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 il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), v) dell'art. 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

F - Per le opere previste al punto i) dell'art. 4:

- a) prospetti, in scala 1:100;
- b) particolari, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

G - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade, dei corsi d'acqua, e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione (1), quotato plani-altimetricamente, preferibilmente in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico, e degli altri spazi pubblici, degli eventuali corsi d'acqua, delle aree edificabili con le relative indicazioni plani-volumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

H - 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:

---

(1) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione.

- a) planimetria, in scala 1:500 (1:2000 per manufatti di notevole estensione), 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;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

I - Per la costruzione di locali e muri a sostegno di rampe nel sottosuolo:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
- d) assenso del vicino confinante per costruzioni a meno di ml 1,50 dal confine e con estradosso del solaio superiore alla quota di cm 30 dal terreno naturale.

L - Per le opere previste al punto r) dell'art. 4:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M - Per le mostre e i depositi previsti al punto s) dell'art. 4:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto u) dell'art. 4:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

O - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

Le richieste di autorizzazione per le opere previste dall'art. 5 dovranno essere corredate di disegni, fotografie, campioni, ecc. in numero e con dettagli sufficienti a chiarire la natura dell'intervento e il risultato da ottenere. In particolare per le manutenzioni straordinarie si dovranno sempre presentare planimetria in scala 1:2000, piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, fotografie in duplice copia dei prospetti.

È facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani -volumetrie, 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 della concessione ad edificare 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 E rariale e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che alla data di presentazione dei documenti il richiedente è ancora proprietario;
- certificato storico ventennale per la verifica della superficie fondiaria di cui all'art. 102.

- eventuali Nulla-Osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'art. 9;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere in c.a., ove esistano, ai sensi della legge 5.1.71 n. 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico degli edifici di nuova costruzione e ampliamenti di edifici esistenti ai sensi della legge 30.4.76 n. 373 e successive modifiche, nonché il progetto degli impianti secondo il regolamento della legge n. 46/'90.

Per tutti gli altri adempimenti valgono le norme legislative sopra citate e successive integrazioni e modificazioni.

Per gli edifici industriali e artigianali il deposito del progetto è regolato dal D.M. 23.11.1982 in applicazione della Legge 25.5.1982 n. 308, e successive integrazioni e modificazioni.

I progetti e le relazioni tecniche previsti dalle norme dei commi precedenti devono essere presentati su appositi moduli predisposti e forniti dal Comune.

#### **Art. 11 - Concessione di costruzione.**

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76,77,78,79 della Legge regionale 27/6/1985 n. 61, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali e nel rispetto del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro

che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione. Possono essere rilasciate copie a norma delle leggi vigenti.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 14.

La concessione viene sempre rilasciata 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 Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.

Nell'atto di concessione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata. A motivazione vanno fra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessati da licenze viciniori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 3° comma dell'art. 16 della Legge 5/8/1978 n. 457 e del 1° comma dell'art. 43 della legge citata in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato, sempre se tali richieste compaiono nella domanda di concessione.

La concessione edilizia deve essere ritirata nei tempi previsti dall'art. 79 della Legge regionale 27/6/1985 n. 61.

Deve inoltre essere dichiarata la conformità alle leggi statali e regionali riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 30/3/1971 n. 118, D.P.R. 27/4/1978 n. 384, Legge 9/1/1989 n. 13, Decreto Ministeriale 14/6/1989 n. 236, Legge regionale 30/4/1985 n. 45 e successive modificazioni).

#### **Art. 12 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia.**

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:

- a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l. 250;
- b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale e regionale.

#### **Art. 13 - Onerosità della concessione.**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge statale 28/1/77 n. 10 e della Legge regionale 27/06/85 n. 61 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 14 - Oneri di urbanizzazione.**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto dall'art. 13.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della Legge 5/8/78 n. 457 in merito alla loro rateizzazione, costituendo idonee garanzie per le rate da versare. In caso di omissione o ritardo nel versamento delle rate, verranno applicate le penali previste dall'art. 81 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61.

#### **Art. 15 - Costo di costruzione.**

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinate alla concessione richiesta ai sensi della Legge Statale 28/1/77 n. 10 e della Legge regionale 27/6/85 n. 61 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione.**

Il concessionario può chiedere, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 13, di realizzare le opere in proprio a scembo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione del Veneto.

Il tal caso il Sindaco, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario 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 il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati singolarmente per opere della stessa specie ai sensi dell'art. 86 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61.

#### **Art. 17 - Concessione gratuita.**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 9/5/1975 n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

**Art. 18 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza.**

La concessione relativa 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 e per la sistemazione dei luoghi.

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

La concessione relativa 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 con deliberazione consiliare.

**Art. 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 concessionario 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 27/06/85 n. 61 e successive modificazioni e integrazioni.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato 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 concessionario 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 direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

È possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

#### **Art. 20 - Autorizzazione a lottizzare.**

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione con deliberazione del consiglio comunale del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare (1);
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre 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.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario.

(1) In questo punto è stato soppressa dal testo originale adottato la frase "ed il rilascio del nulla-osta da parte della Regione", come prescritto dalla Delibera di Approvazione regionale (D.G.R. n. 1345 del 28.03.1994) in base alla L.R. 47/93 che modifica l' art. 60 della L.R. 61/85 sulla procedura di approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

#### **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) fognature 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 base
- 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 artt. 28/1150 - 8/765

Per opere primarie:

tutte le aree necessarie secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per opere secondarie:

tutte le aree necessarie.

#### C) Standards minimi art. 25 L.R. 27/6/85 n. 61 per 27,5 mq/ab.

Primari

3.5 mq. aree per parcheggi

5.0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato

In aggiunta a tali standards dovranno essere reperiti altri 3 mq/ab. da destinare a gioco e parco. Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq. In caso contrario gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Secondari

4.5 mq. aree per l'istruzione

4.5 mq. aree per attrezzature di interesse comune

15 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

In aggiunta agli standards secondari, le Norme di Attuazione stabiliscono le aree a parco pubblico per le zone turistiche.

**Descrizione delle aree per standards.**

- a) Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune;
- b) il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
- c) lo standard per insediamenti a carattere commerciale e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimane di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
- d) lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia potrà essere computata ai fini del volume.

In caso di utilizzo dell'indice fondiario:

- a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
- b) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standards primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
  - ba) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;
  - bb) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati, gravati da servitù di pubblico uso;
  - bc) in zona commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.

Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standards in aree private, le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario. Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della Legge regionale 27/6/85 n. 61. (1)

(1) La Delibera di Approvazione regionale (D.G.R. n. 1345 del 28.03.94) precisa, con riferimento al presente art.: "Si ricorda che la computabilità dipende dall'applicazione di It o If".

## **Art. 21 - Evidenza della concessione e del progetto.**

La concessione ad edificare, l'autorizzazione ad eseguire qualsiasi lavoro così come quella necessaria per dare inizio ai lavori di urbanizzazione nelle lottizzazioni ed i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore delegato e dal Tecnico Comunale, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

Negli stessi cantieri deve essere affissa, in posizione bene in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq. e non superiore a 3 mq. nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) gli estremi della concessione o dell'autorizzazione;
- c) il titolo della concessione o autorizzazione;
- d) il Progettista;
- e) il Direttore Lavori;
- f) l'Impresa costruttrice;
- g) il tecnico responsabile del cantiere.

La tabella e le indicazioni di cui al comma precedente sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

#### **Art. 22 - Validità della concessione.**

Nell'atto di concessione 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 deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato,

solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, 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 concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa 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 di decadenza ai sensi della legge 28/1/77 n. 10.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17/8/1942 n. 1150.

### **TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, e in particolare del Responsabile Ufficio Tecnico Settore Urbanistica-Edilizia Privata, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza

**delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.**

**La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:**

- sui progetti di pianificazione esecutiva;**
- sull'interpretazione, sull'applicazione e sull'eventuale modifica del presente regolamento (o norme di attuazione).**

**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.**

#### **Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia.**

**La Commissione, in conformità dell'art. 113 della Legge regionale 27/6/1985 n. 61, è composta di 3 membri di diritto e di 5 membri eletti dal Consiglio Comunale.**

**Sono membri di diritto:**

- il Sindaco, che funge da Presidente;**
- l'Assessore all'Urbanistica;**
- il Responsabile Settore Urbanistica/Edilizia Privata .**

**Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:**

- un ingegnere o un architetto o un geometra iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali;**

**- 4 cittadini esperti in urbanistica, architettura e tecnica delle costruzioni tra i quali sia garantita la rappresentanza della minoranza.**

**Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, un impiegato comunale, senza diritto di voto.**

**I membri elettivi durano in carica 3 anni e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.**

**I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolati per il Sindaco; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E. alla sua prima successiva seduta.**

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

**Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.**

#### **Art. 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, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 altri membri.**

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

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

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

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 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 eletti.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il Sindaco, o l'Assessore a ciò delegato, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa, alla prima seduta.

#### **TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art. 26 - Punti di linea e di livello.**

Il titolare della Concessione di cui ai punti a), b), d), g), h), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), dell'art. 4, o dell'autorizzazione di cui agli art. 5 e 20, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti a quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, e f-fettua sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e controfirma, in contraddittorio con la parte, una planimetria in scala 1:500 riportante i punti fissi di linea e di livello predisposta dalla D.L. in relazione ai grafici approvati.

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

#### **Art. 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 della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, 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 alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 20.

Prima di dare inizio a qualsiasi lavoro, il concessionario deve comunicare su apposito stampato la data di inizio lavori con l'indicazione del Direttore dei Lavori, dell'Impresa e quanto altro prevedono le leggi vigenti in materia. Entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla legge 5/11/71 n. 1086, e assolto il disposto della legge 30/4/76 n. 373.

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.

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

#### **Art. 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 pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a ga-

rantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione 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 Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni.**

Il Sindaco 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 nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il Sindaco 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.

#### **Art. 30 - Annullamento della concessione.**

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità. A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 32.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco procede ai sensi dell'art. 98 della Legge regionale 27/6/1985 n. 61.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

#### **Art. 31 - Riscossione delle somme.**

In caso di inadempienza i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.G. 14 aprile 1910 n. 639.

#### **Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità.**

Per le opere di cui al precedente art. 4 eseguite senza concessione o in difformità dalla stessa, il Sindaco provvederà secondo le norme di legge in vi-

gore, ed in particolare secondo quanto previsto dagli articoli compresi nel Titolo V, Capo III, della Legge regionale 26/6/1985 n. 61.

## **TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

### **Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità.**

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), c), o), p), q), r), t), u), del precedente art. 4, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque da persona diversa dal Progettista o dal Direttore dei lavori, ai sensi della legge 5/11/71 n. 1086;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che cita esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 26 del presente Regolamento;
- c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
- d) dichiarazione del Direttore dei lavori di avvenuta richiesta di rilascio del Nulla-Osta dei VV.F. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87. Il

Nulla-Osta dovrà essere presentato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;

e) dichiarazione di conformità alle norme vigenti con riferimento agli impianti elettrici, idrici e sanitari.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' ULSS e del Responsabile Ufficio Tecnico Settore Urbanistica - Edilizia Privata, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti, e, per i casi contemplati dalla Legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della legge 5/11/71 n.1086.

Il Sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 gg. dalla richiesta del certificato, se presentata completa di ogni documentazione; in assenza del certificato è fatto divieto al Comune di erogare i servizi pubblici e di effettuare le relative forniture.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 19.

**PARTE SECONDA**  
**NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

**TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**Art. 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 poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nel qual caso si detrae la parte eccedente.

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 ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

#### **Art. 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 ml. 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.

#### **Art. 36 - Costruzioni accessorie.**

Il presente art. è efficace salvo diverse espresse disposizioni delle Norme di Attuazione (1).

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato princi-

pale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, salvo diversa indicazione espressamente riportata nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie e l'indice di edificabilità 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. Essi devono essere realizzati in materiali tradizionali, con esclusione dei box in lamiera.

Qualora sussista il consenso dei confinanti, è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a ml. 2,80 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 1/3 della superficie scoperta (con esclusione degli spazi di manovra coperti) e purché posti a ml 1,50 dai confini ad esclusione degli scivoli (piano inclinato) e con l'estradosso del solaio di copertura a - cm 50 dal livello del terreno naturale esistente.

Deve essere comunque assicurata la stabilità del suolo. La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della Legge n. 10/1977 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

(1) Tale premessa cautelativa è stata inserita nel testo originale adottato in ottemperanza alla Delibera di Approvazione regionale (D.G.R. n. 1345 del 28.03.94).

**Art. 37** - Prescrizioni edilizie particolari.

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto all'ultimo comma dell'art.70.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazioni e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissioni telefoniche e radio TV, 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 area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima, ferma restando la distanza di ml 1,50 dai confini.

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.L. 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 II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

**Art. 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 Sindaco, 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, sovrastrut-**

ture 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 Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco 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.

#### **Art. 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 Sindaco, 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.

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

Il Sindaco 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.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con delibera di Consiglio Comunale fino all'approvazione di un regolamento per tali installazioni.

Art.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 ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse 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 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 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 posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml.1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 ml. 0,80, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni

- e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; le stesse norme valgono per le recinzioni fra lotti privati, salvo diverso accordo tra i confinanti, nel qual caso resta fissata comunque l'altezza massima di ml. 1,70; con riferimento ai materiali, sono vietate la plastica e le lamiere;
- 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 ml. 1,80 sul fronte strada e ml. 2,50 lungo i confini interni;
  - c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;
  - d) in casi speciali riferiti a motivi estetico-ambientali il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere l'uso di materiali e altezze diverse.

#### Art. 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.

#### Art. 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 le coperture a falda è ammessa una pendenza massima del 35%. I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

#### Art. 46 - Scale esterne.

Sono ammesse le scale esterne a servizio dei piani superiori al piano rialzato, purché coperte e protette. Esse vanno computate sia ai fini della superficie coperta sia delle distanze previste dalle norme di zona dai confini, dagli edifici e dalle strade, e dovranno avere larghezza di ml 1,20.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza che non vanno computate per quanto previsto al I comma.

#### Art. 47 - Marciapiedi.

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

I proprietari devono sostenere la spesa di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà se da loro manomessi o danneggiati.

Qualora tali lavori non fossero eseguiti entro i termini fissati dall'Amministrazione Comunale, l'Amministrazione procederà a sua cura e imporrà il pagamento per mezzo della riscossione forzata.

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.

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 pav i-

mentata e mantenuta a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

#### Art. 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 riconosciuto idoneo dal Comune.

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

Il Sindaco 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, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

#### Art. 49 - Tipologia edilizia particolare.

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

### TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

**Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette a concessione e autorizzazione, ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei di vegetazione caratteristica, e così pure nella realizzazione di nuovi.

**Art. 51 - Beni ambientali.**

Spetta alla Regione o alla Provincia per delega regionale:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvati dalle Regioni;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave;
- d) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;

**f) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;**

**g) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della Legge 29/6/1939 n. 1497 e dall'art. 31 del Decreto del Presidente della Repubblica 3/12/1975 n. 805.**

**Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29/6/1939 n. 1497 non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i beni culturali.**

**Il Ministro per i beni culturali e ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.**

**L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle Norme poste dalla Legge regionale n. 41/78.**

**Art. 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.**

**Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.**

**Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco 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.**

**Art. 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.**

**Art. 55 - Numeri civici.**

**All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 32 o quando ritenuto opportuno, il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.**

**È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione ci-**

**vica o di sostituire la segnaletica relativa.**

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

**Art. 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.**

**È 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 Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.**

**Art. 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 escursione della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.**

**Art. 58 - Protezione dall'umidità.**

**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 sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante.**

**I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su un 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.**

**Art. 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 30/4/76 n. 373 e successivo regolamento di esecuzione e D.M. del 23/11/82.**

**Art. 60 - Isolamento acustico.**

**Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.**

**Art. 61 - Fumi, polveri ed esalazioni.**

**Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha 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 le norme della Legge 13/7/1966 n. 615 e D.P. 24/10/1967 n. 1288 e la Legge regionale 16/4/1985 n. 33.**

**Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.**

## **TITOLO II - FOGNATURE**

**Art. 62** - Fognature private.

**Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/1976 n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento e di tutte le circolari, Decreti e norme regionali di applicazione, nonché del Regolamento Comunale dei Servizi Fognari.**

**Art. 63** - Condotti e bacini a cielo aperto.

**Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.**

**Art. 64** - Condotti chiusi.

**Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione nel rispetto degli standards della legge 10/5/1976 n. 319.**

#### Art. 65 - Depurazione degli scarichi.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene ai sensi della legge 10/5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco 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.

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

Il Sindaco 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.

#### Art. 66 - Allacciamenti.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti e qualità delle acque da immettere.

#### Art. 67 - Fognature.

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10/5/1976 n. 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n. 48 del 21/2/1977 Suppl. Ord. allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/ 5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco 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 Sindaco 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.

**Art. 68 - Prescrizioni particolari.**

**Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.**

**Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.**

**Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminante 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 ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.**

**Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.**

**Art. 69 - Immondizie.**

**Le immondizie devono essere sistemate in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.**

**Di norma devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.**

**Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.**

**Il Sindaco può prescrivere per le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, che si dotino di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto; deve avere accesso ed aerazione direttamente dall'esterno; d e-**

ve avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

### TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 70- Parametri abitativi per edifici con destinazione residenziali.

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.

In ogni intervento edilizio (attuabile con permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo) dovrà essere garantita una quota non inferiore all'80 % della superficie utile complessiva prevista, con superficie utile di ogni alloggio uguale o superiore a 45 mq, mentre il restante 20% della superficie utile complessiva prevista potrà avere dimensioni inferiori. All'interno del suddetto 80% della superficie utile complessiva prevista, un 30% dovrà avere una superficie utile di ogni alloggio pari o superiore a 60 mq. ed il 50% dovrà avere una superficie utile di ogni alloggio superiore a 45 mq.

Ogni Abitazione dovrà essere dotata di almeno una autorimessa di superficie totale netta non inferiore a 15 mq o un posto macchina interno o esterno di mq 12,50.

Per le zone A - centro storico, nel caso di impossibilità documentata di reperire le aree destinate a parcheggio, è ammessa la monetizzazione delle superfici dovute al valore stabilito dal Consiglio Comunale per le Z.T.O. F – d “parcheggi pubblici”.

Tutti gli accessi alla sede stradale degli scivoli delle autorimesse delle abitazioni (oltre all’osservanza delle norme del Codice della Strada vigente) dovranno prevedere una piazzola orizzontale di lunghezza non inferiore a 4,00 m. dal confine del lotto all’inizio del piano inclinato.

#### **Art. 71 - 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 e quelli sussidiari delle abitazioni, 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 ml. 2,00;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l’altezza minima è di mq. 2,40, se già censiti come

abitazione al N.C.E.U. prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento;

c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con

l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,30, fatte salve le preesistenze e quelli da realizzare nelle zone già edificate. In caso di posa di controsoffitti a quota inferiore, questi non potranno superare il 25% della superficie del vano e comunque garantire un'altezza minima di ml 2,50 per le abitazioni e ml 3,00 per i negozi.

Per i negozi alti almeno ml. 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 ml. 2,20.

I locali a soffitto inclinato, quando la copertura di questi locali coincide con l'inclinata della sagoma limite, debbono avere l'altezza media non inferiore a ml. 2,70 con altezza minima di ml. 2,00.

I locali ricavati nelle zone A (centro storico) secondo le varie tipologie e destinazioni d'uso, dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche di cui sopra, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati, ristrutturati o adeguati mantenendo le strutture esistenti, potranno avere altezze inferiori, sempreché almeno una parete di ogni vano abitabile presenti un'altezza minima pari a ml. 2,20, venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di ml. 2,40 e sempreché ai fini del computo dell'altezza media non vengano tenuti in considerazione gli spazi di altezza inferiore ai ml. 1,20, fermi restando ai fini della concessione dell'abitabilità gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10; le stesse deroghe valgono per i locali sottotetto, per i quali è con-

- sentita l'apertura di lucernari, purché di superficie non superiore a mq. 1,00;
- b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici, sedi sociali, laboratori artigianali, ricavati in edifici restaurati, ristrutturati o adeguati mantenendo le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività dovrà essere di mq. 25 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,50;
- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri, ristrutturazioni o adeguamenti che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di impianto di aerazione forzata.

#### **Art. 72 - Cucine.**

Le cucine, per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5,00, oltre ai requisiti richiesti all'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

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

#### **Art. 73 - 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) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

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

È consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile, esclusi cucina e soggiorno, ed il locale per i servizi igienici, a condizione che quest'ultimo sia aerato direttamente dall'esterno.

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

#### **Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.**

Tutte le scale principali dei fabbricati con più di un piano abitabile fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio.

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

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

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

In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore, ad esclusione degli edifici unifamiliari.

L'ascensore è consigliato anche in condomini a 3 piani.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 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 ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Vanno comunque rispettate la Legge 30/3/71 n. 118 con relativo D.P.R. 27/4/78 n. 384, la Legge 9/1/89 n. 13, il Decreto Ministeriale 16/6/89 n. 236 e successive modificazioni.

#### **Art. 75 - Corridoi e disimpegni.**

I corridoi e i disimpegni non più lunghi di ml. 5,00 o che servano non più di tre vani possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,10.

#### **Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.**

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40, con eccezione delle autorimesse interrato per le quali è ammessa un'altezza di ml. 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.**

**I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, nè agli effetti del volume nè della superficie di calpestio, ai fini urbanistici.**

#### **TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

**Art. 77** - Edifici e locali di uso collettivo.

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;**
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione 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.**

**Art. 78** - Barriere architettoniche.

**Nelle progettazioni di edilizia abitativa, sia pubblica che privata, negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite. 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 dal D.P.R. 27/4/1978 n. 384 in attuazione della Legge 30/3/1971 n. 118, dalla Legge 9/1/1989 n. 13, dal Decreto Ministeriale 14/6/1989 n. 236 e successive modificazioni.**

**Art. 79 - 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.**

**Art. 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.**

**Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 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.**

**In particolare per il deposito degli antiparassitari e veleni in genere deve essere predisposto un locale chiuso, esterno all'abitazione.**

**Art. 81 - Impianti a servizio dell'agricoltura.**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; 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 grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I nuovi fabbricati per gli allevamenti zootecnici, anche intensivi o a carattere industriale, dovranno rispettare le distanze stabilite dall'art. 44 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 67.

**PARTE QUARTA**  
**STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 82 - Stabilità delle costruzioni.**

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

**Art. 83 - Manutenzione e restauri.**

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

**Art. 84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.**

Qualora una casa, un muro, o 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 denuncia immediata al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## **TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

**Art. 85** - 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.**

**In particolare dovranno essere osservate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi (Legge 818/84 e successive modificazioni).**

**Art. 86** - 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.**

**Art. 87** - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco.

**È richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici:**

- a) edifici industriali ed artigianali;**
- b) edifici commerciali, depositi e magazzini;**
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;**
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 24,00;**
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100,00;**
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;**
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml. 24,00;**
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/ora;**
- i) edifici a struttura metallica.**
- l) per tutte le attività previste dalla Legge 818/1984.**

**Art. 88** - Particolari prevenzioni cautelative.

**L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso**

avvenga direttamente dall'esterno, con riferimento alla Legge 6/12/1971 n. 1083.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

Si devono comunque osservare le disposizioni vigenti, in particolare la Legge 818/84.

#### Art. 89 - Uso di gas in contenitori.

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

**Art. 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 87, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

**TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE  
DEI LAVORI**

**Art. 91 - Opere provvisionali.**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni 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.

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 ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

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. 92 - Scavi e demolizioni.**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Art. 93 - Movimento ed accumulo dei materiali.**

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

### **TITOLO IV - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E IMPIANTI ELETTRICI**

#### **Art. 94 - Sfera di applicazione delle norme per il risparmio energetico.**

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30/4/76 n. 373, al D.P.R. 28/6/77 n. 1052, al D.M. 10/3/77, Decreto del Presidente della G.R.V. 25/10/78 n. 1258.

Per le attività artigianali e industriali si applicano le norme del D.M.  
23/11/82.

**Art. 95 - Potenzialità termica installata.**

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica riferita a ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna.

**Art. 96 - Progetto degli impianti.**

Il progetto dell'impianto termico dovrà indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti e adeguarsi a tutte le prescrizioni contenute nella legge 30/4/76 n. 373 e nella legge 46/'90.

Il progetto per l'impianto elettrico dovrà rispettare il regolamento emanato a seguito della legge 46/'90.

**Art. 97 - Aperture vetrate.**

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71 - 73 - 74, dovrà essere ridotto in modo da contemperare le opposte esigenze di rapporto di illuminazione e di contenimento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il saldo termico di cui al secondo comma dell'articolo 93 qui sopra senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**Art. 98** - Composizione degli edifici.

**La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.**

**Art. 99** - Inerzia termica delle pareti.

**Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura, le pareti verticali opache dovranno avere caratteristiche tali da rispondere ai requisiti richiesti dalla legge n. 373.**

**Art. 100** - Regolazione automatica della temperatura.

**Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata, in funzione della temperatura esterna, tranne nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.**

## PARTE QUINTA

### DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

#### **TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

**Art. 101** - Indici di fabbricazione.

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 popolare, piano per insediamenti produttivi, 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%.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.

Art. 102 - Superficie fondiaria corrispondente.

All'entrata in vigore della Variante al 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 della Variante al Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quel-

le su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art.101.

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 atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

#### Art. 103 - 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 ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
- b) Lastrico solare:  
è 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.

Art. 104 - Centro abitato e nucleo abitato.

**A) CENTRO ABITATO**

Aggregato di case contigue o vicine, con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono convenire anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

**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 agricola, 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 agricola, già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento;
- 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 ne-

**gli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.**

PARTE SESTA  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

## TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 105 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le autorizzazioni a lottizzare, rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento, mantengono tutta la loro validità ed efficacia quanto all'uso e partizione del suolo, alle quantità edilizie e alle tipologie realizzabili, agli standards urbanistici e alle norme di attuazione, ai tempi di realizzazione. Le costruzioni da realizzare all'interno dei P.d.L. approvati seguiranno però le norme tecniche del presente Regolamento.

Le licenze di costruzione e le concessioni edilizie già in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti all'atto del rilascio.

Art. 106 - Misure di salvaguardia.

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

## TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI

**Art. 107 - Entrata in vigore del presente Regolamento.**

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione nel B.U.R.

**Art. 108 - Norme abrogate.**

È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

**Art. 109 - Decadenza della Commissione Edilizia.**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente articolo 24.

**Art. 110 - Poteri di deroga.**

Il Sindaco, 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 secondo quanto disposto dall'art. 80 della Legge regionale n. 61 del 27/6/1983.

**Art. 111 - Sanzioni.**

**Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge urbanistica regionale 27/6/85 n. 61 e dalla legge comunale e provinciale.**

**Non è ammessa l'oblazione in via br eve.**