

COMUNE DI

TONEZZA DEL CIMONE

Provincia di VICENZA

P.R.G.

VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE 2004

REGOLAMENTO EDILIZIO



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di Vicenza

MARIO  
DE GOBBI  
n° 460

IL TECNICO arch. MARIO DE GOBBI

IL SINDACO

Approvato con  
delibera <sup>cc</sup>  
n. 39 del 30/9/04

IL SEGRETARIO

GPG

gruppo progettazione generale  
tel. 0444348977 fax 0444348961  
architetto mario de gobbi

altavilla (vi) via vicenza n. 232  
e-mail sperotto@ordine.ingegneri.vi.it  
architetto roberto festa ingegnere fulvio sperotto

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPITOLO PRIMO**

**NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

**Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento disciplina le attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività. E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Le attività di cui sopra oltre alle disposizioni del presente regolamento sono disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. o dei S.A.V., da altri regolamenti comunali (di fognatura, di igiene e altri) dal T.S.L.S., dal T.U.L.C.P. e in genere dalle leggi e regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

**Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E DI REGOLAMENTI**

Sulla disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi Generali e Speciali Statali e Regionali ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1) Urbanistica;
- 2) Regime dei suoli;
- 3) Protezione delle bellezze naturali;
- 4) Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico;
- 5) Edilizia per le zone sismiche;
- 6) Requisiti dei materiali da costruzione;
- 7) Cementi armati;
- 8) Ordinamenti e previdenze professionali;
- 9) Vincolo idrogeologico;
- 10) Cave e miniere;
- 11) Acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- 12) Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- 13) Igiene, Sanità, Polizia mortuaria;
- 14) Ascensori e montacarichi;
- 15) Circolazione stradale;
- 16) Barriere architettoniche;
- 17) Inquinamenti;
- 18) Antinfortunistica negli impianti elettrici;
- 19) Prevenzione incendi;
- 20) Finanza locale;
- 21) Legge comunale e provinciale;
- 22) I.N.V.M.;
- 23) Imposta di bollo;
- 24) Autenticazione di copie;
- 25) Risparmio energetico;
- 26) Vincoli militari;
- 27) Strutture ricettive (alberghi, campeggi, ecc.);
- 28) Attrezzature sciistiche.

**Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.**  
**REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.**

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti interessati ai lavori o titolari del permesso di costruire, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli articoli 2229 e segg. del Codice Civile.

## CAPITOLO SECONDO

### ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

#### **Articolo 4 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

##### Intervento di manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi 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.

##### Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

##### Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

##### Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

##### Interventi di nuova costruzione

Quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di strutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere quali rulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che sia utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come di depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttiva all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## **Articolo 5 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

## **Articolo 6 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

## **Articolo 7 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- 1) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli "Attività edilizia libera" e "Interventi subordinati a Permesso di costruire", che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.
- 2) Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a Permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 3) In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo "Interventi subordinati a Permesso di costruire", comma 1, lettera c);
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

## **Articolo 8 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

La destinazione d'uso degli immobili, sia fabbricati che terreni, è quella prevista dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato il passaggio da una categoria all'altra fra quelle previste ai fini del contributo di permesso di costruire: costituisce cambio di destinazione d'uso di un terreno, l'utilizzo dello stesso in modo difforme dalla classificazione di Z.T.O.

L'utilizzazione di parti delle singole unità immobiliari a destinazione diverse da quelle previste dal progetto concesso o comunque da quella in essere alla data di adozione del P.R.G., in percentuale non giuridicamente rilevante (art. 92 e 97 L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni), deve rispettare ogni altra normativa con particolare riferimento a quella igienico-sanitaria ed ambientale.

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile, in contrasto con le destinazioni della Z.T.O., ad esclusione del potere di deroga consentito al Responsabile del Servizio dalla Legge statale e regionale, è attuato mediante variante al P.R.G. in vigore.

Le pertinenze ed i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, eccettuate le unità funzionalmente annesse ad edifici industriali o artigianali destinati all'alloggio dei proprietari o dei custodi, che si considerano ad uso residenziale.

## **Articolo 9 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE, DALLA PROVINCIA, DALLA REGIONE O DALLO STATO**

Il permesso di costruire non è necessario per le opere eseguite dal Comune. Prima dell'approvazione consiliare o di Giunta Comunale sul relativo progetto deve esprimere parere la Commissione Comunale Edilizia e vanno acquisiti i pareri obbligatori.

Il parere del Comune, quanto richiesto ai sensi dell'art. 81 D.P.R. 616 per le opere da eseguirsi direttamente dallo Stato o dalla regione, o dalla provincia, deve essere dato con deliberazione consiliare o di Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, comprese le opere eseguite dal Ministero della Difesa, non strettamente attinenti la difesa, quali i villaggi di vacanza, gli alloggi non collegati a caserme, ecc., e secondo quanto previsto dalla legge n°898 del 24 dicembre 1976.

## **Articolo 10 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande per ottenere permesso di costruire, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile del Servizio con allegati i disegni in duplice copia compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo "Norme per la presentazione dei progetti"), e devono contenere:

- 1) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- 2) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- 3) indicazione del progettista, suo domicilio e codice fiscale;
- 4) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico - ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile;
- 5) eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente o primo richiedente;
- 6) elenco degli allegati;
- 7) data e sottoscrizione del richiedente, per esteso ed in modo leggibile.

La domanda e le copie di tutti disegni debbono essere firmate dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile del Servizio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati e dimissionari o alienati. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile del Servizio potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti di cui all'art. 79 L.U.R.

Il Responsabile del Servizio chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti; dell'istanza deve essere data comunicazione a colui che chiede il permesso di costruire, nei termini di cui all'art. 79 c I L.U.R.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Responsabile del Servizio nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge, registrato e trascritto, da presentare prima del ritiro dei permessi di costruire qualunque progetto può essere preceduto da una richiesta di parere preliminare che deve essere esaminato dalla C.E.C. in ordine alla fattibilità dell'opera per quanto attiene ad aspetti compositivi e/o ambientali e che comunque richieda una interpretazione delle norme edilizie - urbanistiche in applicazione.

## **Articolo 11 - ESAME DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO E CERTIFICATO URBANISTICO**

Chi intende dar corso a interventi in aree soggette a presentazione di un progetto planivolumetrico attuativo deve presentare istanza nella quale siano indicati:

- a) il tipo di interventi classificato ai sensi dei precedenti articoli;
- b) la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni previste;
- d) le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
- e) le eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli interventi artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

Il Responsabile del Servizio, acquisito il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti, entro il termine fissato dall'art. 79 della L.U.R.

Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale successiva domanda di permesso di costruire, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa. La determinazione sull'istanza di permesso di costruire difforme da quelle espresse in sede di esame del progetto planivolumetrico attuativo, dovrà essere congruamente motivata.

A richiesta del proprietario avente titolo per la disponibilità edificatoria dell'area, il Responsabile del Servizio rilascia certificato delle previsioni urbanistiche relative alla singola area.

## **Articolo 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Gli elaborati di progetto, che corredano la domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, dovranno essere presentati in riproduzioni indelebili e conformi, confezionati nella dimensione di cm 21x30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria dell'ambito in cui l'intervento si colloca, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala conforme a quella catastale che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'intervento progettato e ogni altra esistenza significativa (strade, corsi d'acqua, preesistenze, alberature, ecc.).

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P.R.G., nonché la servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Dovrà essere allegata planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree.

Per le nuove costruzioni sull'intero territorio comunale, considerata l'eterogeneità geologica dei terreni presenti e la variabilità morfologica dei pendii, è fatto obbligo che il progetto sia accompagnato da apposita indagine geognostica in sito a norma del D.M. 11/03/1988 e nel rispetto della circolare del Presidente della G.R. n°2/90.

A - Per le nuove costruzioni e per gli interventi nelle costruzioni esistenti la domanda deve altresì essere corredata:

- a) domanda redatta su modello unificato fornito dal Comune
- b) dalla planimetria, in scala non inferiore a 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per i parcheggi e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alla pavimentazione, agli eventuali punti luce esterni e alla recinzione; con quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, e il rilievo in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.
- c) dalla pianta dei vari piani, quando non siano identici tra loro, in scala idonea non inferiore a 1:100, quotata e recante la precisa indicazione della destinazione di ciascun locale.  
Dei capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., deve essere con precisione indicata nella relazione tecnica illustrativa anche l'attività che si intende esercitare; ove tale attività non sia indicata, dovrà però esserlo prima del rilascio del certificato di agibilità, in ogni caso prima della utilizzazione dell'immobile.
- d) dalla pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.) nonché tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura.
- e) da almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100.
- f) dalla planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.
- g) dai dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume e all'altezza dell'edificio progettato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione; inoltre da particolari dettagli costruttivi se necessari o richiesti.  
Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere c-d-f possono essere rappresentati in scala 1:200, purchè corredata da particolari in scala superiore.
- h) dalla relazione tecnica illustrativa.
- i) dalla documentazione fotografica per gli edifici esistenti e le parti scoperte circostanti.
- l) titolo di proprietà o equivalente.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri: le stesse indicazioni del precedente punto A del presente articolo.

Per gli interventi nelle costruzioni esistenti, oltre alle indicazioni ed allegati di cui al comma precedente, deve essere allegata alla domanda la descrizione grafica dello stato preesistente, indicato con colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o con distinte retinature.

Se l'edificio è soggetto a qualche vincolo in ragione dei suoi specifici pregi, deve altresì essere allegata una relazione storico-tecnica che evidenzia gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento, corredata di adeguata documentazione fotografica con l'indicazione delle modifiche proposte.

E' facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafiche, fotografiche, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività.



### **Articolo 13 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI**

Qualora ai fini del rilascio del permesso di costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del Comune, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano l'approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli organi Consultivi del Comune e si adottano le definitive determinazioni.

L'intervento può comunque avvalersi di quanto prescritto dall'art. 5 comma 3° del D.P.R. 6/6/2001 n° 308 "Testo unico in materia edilizia".

### **Articolo 14 - IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del Comune al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di legge, in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

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

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

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare del permesso di costruire e della localizzazione dell'intervento.

Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli Uffici.

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

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

Il trasferimento della proprietà a soggetti privi dei requisiti essenziali richiesti dalla vigente legislazione per il rilascio del permesso di costruire, comporta l'automatica decadenza dello stesso se i lavori non sono ancora ultimati.

I permessi di costruire rilasciati su territori soggetti a permesso di lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso stesso ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Il permesso per la costruzione di un fabbricato, dell'ampliamento o la ristrutturazione di uno esistente, comporta anche l'autorizzazione ad eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti ai pubblici servizi, le opere di allacciamento alla fognatura, la collocazione di serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi e delle opere di recinzione descritte nelle tavole di progetto, nel rispetto dei specifici regolamenti comunali e delle Leggi in materia in vigore. Sono fatte salve le eventuali autorizzazioni per lavori da eseguire su suolo di terzi.

Eventuali comunicazioni interlocutorie, compresa la comunicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto, non equivale né comporta il rilascio del permesso di costruire che, salvo diversa statuizione di legge, può avvenire soltanto con la notifica di un atto dal quale emerga, con chiarezza inequivoca, l'intendimento del Responsabile del Servizio di definitiva statuizione della domanda dell'interessato.

Il mancato rilascio del permesso di costruire deve essere adeguatamente motivato.

## **Articolo 15 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

L'efficacia del permesso di costruire, che è sempre subordinato, come condizione sospensiva, al conseguimento dell'autorizzazione, o nulla osta, eventualmente richieste nel singolo caso dalla legge, è regolata dall'art. 78 della L.U.R.

Allo scadere del triennio dalla data di cui al primo comma dell'art. 79 della L.U.R. qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal comma 4 dell'art. 4 della Legge 28 Gennaio 1977, n° 10, il Responsabile del Servizio notificherà, al titolare del permesso di costruire e al Direttore dei lavori, la declaratoria di caducazione del permesso di costruire e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.

Per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori, non tempestivamente eseguiti, è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'articolo "Norme per la presentazione dei progetti" del presente Regolamento, e di un nuovo parere della Commissione Edilizia.

Il permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività possono essere annullati dal Responsabile del Servizio per vizi di legittimità, con atto specificatamente motivato, anche sulle esigenze di pubblico interesse che giustificano l'autotutela.

Le opere, eseguite sulla base di un permesso di costruire o di una dichiarazione di inizio attività, poi annullate, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 96 della L.U.R.

Il mutamento di destinazione di un edificio, con modifica anche minima della preesistenza, deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio, l'autorizzazione è regolata dalla legge 25 marzo 1982, n° 94 della L.U.R.

L'eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 96 della L.U.R. potrà essere rilasciata dal Responsabile del Servizio soltanto se la nuova destinazione sia non del tutto incompatibile con le norme sulla zonizzazione contenute nel P.R.G.

## **Articolo 16 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
- 2) L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti.
- 3) In caso di mancata utilizzazione del permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzati per un altro permesso, o restituiti.
- 4) Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27/1/1977 n° 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. Per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalla vigente legislazione Statale o Regionale e delle deliberazioni di C.C. in materia.

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione così come indicata all'art. 87, secondo comma della L.R. 61/85 non è ammessa nel caso di alloggi destinati alla locazione stagionale.

## **Articolo 17 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario può, su autorizzazione del Responsabile del Comune, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomuto totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione. Il Responsabile del Comune sulla base del computo metrico estimativo presentato dal concessionario e con riferimento ai prezzi pubblicati dalla locale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente da 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 eseguirsi risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Tali opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e o degli enti gestori dei servizi.

#### **Articolo 18 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE**

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione secondo leggi e deliberazioni vigenti in materia.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27/01/1977 n° 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente all'importo degli interventi edilizi.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

#### **Articolo 19 - EVIDENZA DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO**

L'atto del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio o dall'Assessore a ciò delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

#### **Articolo 20 - POLIZIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE**

Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza ed il controllo delle attività edilizie ed urbanistiche, ai sensi dell'art. 89 della L.U.R. Per tale vigilanza, il Responsabile del Servizio si vale di agenti da lui incaricati.

Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per quali è necessario il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, in assenza di essa, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, il Responsabile del Servizio notifica senza indugio al titolare del permesso di costruire e della D.I.A., all'Assuntore e al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 91 L.U.R., facendo seguire, nei termini di legge, la diffida a demolire di cui al 3° comma dell'art. 15 della L. 10/1977; adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e segg. della L.U.R.

Fatta salva la possibilità di sanatoria nei casi previsti.

## CAPITOLO TERZO

### COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

#### **Articolo 21 - ATTRIBUZIONI DELLA C.E.C.**

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico di consulenza dell'Amministrazione Comunale in materia di edilizia e urbanistica.

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto il rispettivo parere, la C.E.C. si esprime su tutte le opere di cui agli artt. 4, 5, 6, 9, 10 e 11 e sulle proposte di variante del P.R.G.; i progetti di strumenti attuativi dello stesso; le proposte di modifiche del R.E.C.; i progetti di impianti o di edifici pubblici di qualsiasi tipo o genere e di loro eventuale modifica, sono assoggettati al parere della C.E.C. sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche e igieniche vigenti e sull'adeguatezza e congruità dei singoli progetti, sotto i profili estetico ed ambientale.

La C.E.C. esprime altresì parere in materia di repressione degli illeciti edilizi e/o urbanistici, circa l'esistenza e la rilevanza delle difformità del permesso di costruire eventualmente rilevate e circa l'opportunità di farsi luogo alla loro rimozione, o, alternativamente, alla loro acquisizione gratuita al Comune, o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie, previste dagli artt. 92 e seguenti L.U.R.

Interventi e opere non assoggettabili al parere della C.E.C.

- a) allacciamento all'acquedotto in quanto assoggettabile al parere dell'Ente gestore;
- b) opere di autorizzazione allo scarico in quanto assoggettabili a specifiche norme e ai rispettivi pareri;
- c) varianti che non comportino modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi e prevedono limitate variazioni distributive ed estetiche, tali da non alterare nella sostanza quanto già è stato oggetto di permesso di costruire;
- d) gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **Articolo 22 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

La Commissione Comunale Edilizia è formata ai sensi e con i compiti descritti nell'art. 113 L.U.R.

Essa è formata, oltre che dai membri di diritto ivi elencati, da cinque componenti eletti dal Consiglio Comunale tra cultori le materie attinenti all'edilizia, all'urbanistica e alle scienze agronomiche forestali di cui almeno tre tecnici iscritti agli Albi professionali.

Assiste alle sedute, in qualità di Segretario, con funzione di redigere verbali, senza diritto di voto, un impiegato comunale designato dal Responsabile del Servizio.

La Commissione Edilizia Comunale dovrà essere integrata nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 63/94 con le modalità di cui all'art. 6 della citata Legge, da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico monumentali.

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

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

E' facoltà del Consiglio Comunale stabilire per i membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti del Comune un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

#### **Articolo 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni mese, ogni volta che lo stesso lo crede opportuno.

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

Per la validità delle adunanze, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario, di 2 altri membri e di almeno uno dei membri eletti dal Consiglio Comunale, conformemente a quanto previsto dall'art. 6 L.R. 63/94 nel caso di esame di pratiche per cui sia necessaria la loro specifica competenza.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto 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.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande di cui all'articolo "Opere eseguite dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione o dallo Stato" del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, o disporre che siano effettuati dal Tecnico Comunale, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere, e riscontrare lo stato dei luoghi.

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.

Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve enunciare tale sua posizione, allontanandosi dalla sala dell'adunanza e restandone assente per tutto il tempo in cui l'argomento viene trattato.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.

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

## CAPITOLO QUARTO

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Articolo 24 - ADEMPIMENTI CONNESSI ALLO INIZIO DEI LAVORI**

- 1) Contestualmente all'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., il direttore e l'assuntore dei lavori devono predisporre e porre in opera all'interno del cantiere un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
  - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b) il Progettista;
  - c) il Direttore dei Lavori;
  - d) l'Assuntore dei lavori;
  - e) il Committente;
  - f) gli estremi del permesso di costruire
  - g) la data di inizio lavori;e nei casi previsti:
  - h) il Responsabile dei lavori;
  - i) il Coordinatore per la progettazione;
  - l) il Capo cantiere;
  - m) il Coordinatore per l'esecuzione;
  - n) il Calcolatore strutturale;
  - o) le imprese esecutrici degli impianti tecnologici.
- 2) Entro 6 giorni dall'effettivo inizio dei lavori, gli stessi soggetti devono:
  - 2.1) comunicare al Comune i dati anagrafici e relativi codici fiscali del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, qualora non vi abbiano già provveduto i soggetti;
  - 2.2) comunicare la data di inizio dei lavori;
  - 2.3) depositare nell'ufficio del Comune:
    - la documentazione prescritta dalla vigente legislazione sul contenimento del consumo energetico (L.S. 10/91 e successive modifiche e integrazioni)
    - la copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato o dichiarazione sostitutiva;
    - ogni altro documento, N.O., atto di assenso richiesti dalla vigente legislazione statale e regionale per l'inizio dei lavori.
- 3) Il permesso a edificare, il permesso a lottizzare, disegni ed allegati, firmati dal Responsabile del Comune a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari comunali preposti al controllo.

#### **Articolo 25 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il Titolare del permesso di costruire deve denunciare al Responsabile del Servizio la data di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 6 giorni rispettivamente dai giorni di inizio e di ultimazione; è in facoltà del Responsabile del Servizio far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio dei lavori si configura con la predisposizione del cantiere e la data di ultimazione è quella in cui il fabbricato o parte di esso è utilizzabile o usufruibile autonomamente di tutti i servizi in piena sicurezza del potenziale utilizzatore.

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 alla disposizione contenute nella convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori la data della notifica del permesso di costruire o di lottizzare; come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale è data in ogni caso la facoltà di prova.

Qualora nella domanda di cui al permesso di costruire o D.I.A. non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesti dalla comunicazione di inizio dei lavori.

## **Articolo 26 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio ed ottenere la relativa autorizzazione ai sensi di quanto indicato dal Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

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

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare la autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, ove i lavori restino sospesi per 2 mesi, per cause non dipendenti da forza maggiore.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio subordina il rilascio della autorizzazione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della legge 20 marzo 1865, n°2248, a II. F).

## **Articolo 27 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1) Il Responsabile del Comune ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti previsti dalla vigente legislazione e da quanto indicato nel presente regolamento.
- 2) Esecuzione dei lavori privi del permesso di costruire o D.I.A. o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella permesso di costruire o nella D.I.A.

2) L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia. Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, il Responsabile del Comune adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.

- 3) L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere.
- 4) Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.
- 5) Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile del Comune può apporre i sigilli al cantiere.
- 6) Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore dei Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 giorni e fino all'adempimento delle attività prescritte.

## **Articolo 28 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A. O IN DIFFORMITA'**

- 1) Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità anche parziale dal permesso di costruire o dalla D.I.A., il Responsabile del Servizio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione.
- 2) Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda. Il permesso di costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate distintamente per la parte non sanata da quella sanata.
- 3) I provvedimenti di cui sopra sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo del messo notificatore comunale.

## **Articolo 29 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con procedura coattiva a termine di Legge.

## **Articolo 30 - GLI STRUMENTI ATTUATIVI**

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dello strumento comunale generale avviene ai sensi e con le modalità fissate nel capo V° del titolo IV° L.U.R.

In particolare il permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del Servizio o dall'assessore a ciò delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) la stipulazione della convenzione; la sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria R.R. Il ai sensi dell'art. 2643 Cod. Civ. e 28 L.U.

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, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree al Comune.

Per il caso di inadempimento delle obbligazioni regolate dalla convenzione dei Piani Attuativi, si provvede ai sensi e con le modalità previste al capo II° del D.P.R. 21 dicembre 1999 n°554.

Al presente Regolamento Edilizio viene allegato lo schema di convenzione da adottare per tutti gli strumenti urbanistici attuativi.



## CAPITOLO QUINTO

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### **Articolo 31 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Affinchè fabbricati o parti di essi possano essere utilizzati è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o agibilità a seconda della destinazione degli stessi ed utilizzando gli appositi stampati predisposti dal Comune.

Alla domanda devono essere allegati tutti i documenti previsti dalle leggi statali e regionali vigenti e dove necessaria ogni altra specifica documentazione in ordine alla sicurezza degli impianti, antincendio, sanitaria ed ambientale.

Il dirigente preposto o il responsabile del servizio può disporre il controllo e la rispondenza delle opere eseguite al progetto concesso.

Qualora fossero riscontrate modeste variazioni dimensionali relativamente ai parametri igienico - edilizi dovute, in genere, ad imperfezioni costruttive e che le stesse non incidono sulle condizioni generali di salubrità dei locali, il soggetto di cui sopra potrà comunque rilasciare il certificato.

Il certificato di abitabilità/agibilità può essere richiesto e rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Gli edifici produttivi oltre alla licenza di agibilità saranno oggetto di specifiche autorizzazioni secondo le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti, di tutela sanitaria e ambientale, in relazione alle attività da insediare.

Per gli edifici produttivi è data facoltà di avvalersi dello "Sportello Unico" per le imprese.

Il collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica, deve avvenire nei modi e nei tempi previsti dalla vigente normativa e copia del certificato deve essere allegato alla domanda di abitabilità.

Nel caso in cui le opere realizzate non sono state oggetto di denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato e in struttura metallica, non rientrando tra quelle soggette, dovrà essere allegato una dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la idoneità delle stesse e la rispondenza alla normativa vigente in materia di sicurezza statica.

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Comune ordina lo sgombero dei locali ai sensi dell'art. 221 T.U.LL.SS.

Dopo il rilascio del certificato o dell'attestazione per decorrenza dei termini di abitabilità/agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina e la spesa conseguente è a carico del privato.

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

#### **Articolo 32 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici soggetti a particolare nulla-osta, questo deve essere conseguito prima della Licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

**TITOLO SECONDO**  
**NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**  
**CAPITOLO PRIMO**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**Articolo 33 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

Si definiscono:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazioni in tutto o in parte 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. La superficie dei cortili e lastrici solari non deve essere inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti o muri che li circondano; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota di calpestio del più basso piano abitabile;
- 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.

La distanza minima tra muri o pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del P.R.G. nelle singole zone omogenee.

La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio limitatamente alla parte sovrapponibile non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e ml 5,00 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

**Articolo 34 - CHIOSTRINE**

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare solo locale non abitabili.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml 5.00.

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

**Articolo 35 - CAVEDIO**

E' il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato

**Articolo 36 - PERTINENZE ACCESSORIE**

Si dicono pertinenze accessorie tutti quei locali non autonomamente utilizzati che sono strettamente collegati all'uso dei fabbricati (art. 76 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni).

Nelle zone residenziali per le nuove costruzioni tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono di norma fare corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.

Nel caso in cui non sia possibile il ricavo di spazi ad uso autorimessa all'interno dei volumi dei fabbricati o in appositi locali interrati e nel caso in cui il ricavo della rampa di accesso agli stessi comporti rilevanti modifiche della plastica del terreno e della stessa non possa essere convenientemente mimetizzata, è ammessa l'installazione, nell'area di pertinenza dei fabbricati anche a confine o nel rispetto delle distanze previste dal C.C., di box di limitate dimensioni (ca. 2,50 x 5,00), con altezza media non superiore a mt 2.20, singoli o in serie accorpati, con un massimo di un posto-macchina per abitazione, modulari tra loro, costruiti con materiali di tipo tradizionale, in posizione defilate rispetto al fronte/i principale/i opportunamente inseriti nel contesto, in modo tale da non compromettere i caratteri ambientali.

La copertura di tali volumi dovrà essere a due falde simmetriche con pendenza compresa tra 23° e 30° e la linea di colmo parallela al lato lungo del fabbricato ed alle curve di livello oppure curvilinea ad arco ribassato o a tutto sesto impostata sempre sui lati lunghi.

### **Articolo 37 - ARREDO URBANO**

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, si definisce arredo urbano il complesso degli interventi che contribuiscono a caratterizzare l'ambiente urbano nel suo complesso, in ordine agli insediamenti, all'uso degli spazi liberi ed al rapporto formale con essi.

La normativa interessa:

- 1) le aree e gli spazi pubblici o aperti al pubblico; le aree scoperte di edifici pubblici; le aree scoperte di edifici privati prospicienti spazi pubblici;
- 2) le aree private di pertinenza degli edifici.

Relativamente alle aree, spazi ed edifici di cui al punto 1 la presente normativa si applica in particolare a:

- chioschi, edicole, bancarelle;
- intonaci, tinteggiature esterne ed elementi di finitura di edifici diversi dall'esistente;
- vetrine;
- insegne pubblicitarie e targhe in genere;
- pavimentazioni, passi carrai;
- localizzazione e tipo delle cabine telefoniche, pensiline di attesa, ecc.;
- reti delle bocche antincendio;
- sistema di panche, fioriere, dissuasori di sosta, ecc.;
- sistemazione a verde ed alberature;
- elementi di arredo come statue, fontane, lampioni, ecc.;
- sistema di illuminazione.

Relativamente alle aree private di cui al punto 2 del presente articolo, la presente normativa si applica in particolare a:

- tende solari, grigliati, ecc.;
- sistemazione a verde – alberature;
- sistema di illuminazione;
- pavimentazioni;
- pergole, caminetti esterni, fontane, gazebi
- tensostrutture ed elementi complessi che vanno a costituire soggiorni all'aperto per le residenze e zone d'uso stagionale per le attività di ristoro (bar, ristoranti, ecc.);
- tensostrutture mobili ad uso di attività commerciali e produttive per la protezione temporanea di merci o prodotti;

La domanda per ottenere il Permesso di costruire o la DIA dovrà contenere copia del depliant dell'elemento che si vuole introdurre. Nel caso di elementi più complessi un disegno illustrante l'elemento di arredo e una planimetria con indicata l'ubicazione e idonea documentazione del sito.

Gli elementi di arredo urbano sono ininfluenti relativamente agli indici urbanistici e devono rispettare le normative relativamente alle distanze previste dal Codice Civile.

### **Articolo 38 - LEGNAIE**

E' sempre possibile la costruzione di legnaia quale pertinenza del singolo edificio sul terreno di proprietà. Si definisce legnaia la costruzione diretta all'accantonamento ed al riparo della legna ad uso domestico.

Esse devono essere così costruite:

- il coperto deve essere a falde simmetriche con linea di colmo parallela al lato lungo del fabbricato e pendenza compresa tra i 23° e 30° se la legnaia è isolata, a falda unica se la legnaia è addossata al muro del fabbricato;
- manto di copertura in armonia con il manto del fabbricato principale o in coppi o tegole laterizio con eventuale strato impermeabile sottostante;
- tamponamenti verticali in legno;
- superficie coperta lorda non superiore a mq. 8.00;
- altezza massima del colmo ml 2.40.

Misure diverse sono consentite utilizzando gli indici urbanistici di zona.

La domanda per ottenere il Permesso di costruire o la DIA dovrà contenere copia del depliant dell'elemento che si vuole introdurre. Nel caso di elementi più complessi un disegno illustrante l'elemento di arredo e una planimetria con indicata l'ubicazione e idonea documentazione del sito.

### **Articolo 39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

In ogni nuovo edificio devono essere garantite le superfici minime a parcheggio così come previste dalla legislazione vigente.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml 0,40; nella misura minima del 50% e la rimanente parte dovrà essere convenientemente pavimentata.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovie, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione della specifica necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di un'area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se nel 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.

### **Articolo 40 - COSTRUZIONI IN ADERENZA**

Colui che intende costruire sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete a confine.

La domanda di permesso di costruire con allegato il prospetto di facciata e dalla parete sul confine deve essere notificata al proprietario confinante almeno quindici giorni prima della sua presentazione al Responsabile del Servizio, per eventuali rimostranze o rilievi che dovranno essere presentati nel termine di giorni quindici dalla notifica. Eventuali osservazioni ed opposizioni del confinante dovranno essere esaminate dalla C.E.C. in una con il progetto e di tale esame deve essere fatto cenno nella motivazione del parere della stessa Commissione.

L'aderenza di un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche per porzione soltanto della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di zona del P.R.G.

Ove in prossimità del confine esista un edificio posto a distanza minore di quella fissata dal presente Regolamento o nel P.R.G. (o della metà di essa, ove sia riferita alla distanza tra fabbricati), il proprietario del fondo confinante potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza ai sensi del presente articolo.

## **Articolo 41 - CARATTERI DELLA PROGETTAZIONE**

Nella progettazione degli interventi di restauro - ristrutturazione con riqualificazione e nei nuovi interventi edificatori devono essere conservati o riproposti, attraverso una corretta reinterpretazione degli stessi, con l'uso di tecnologie e materiali anche diversi, i caratteri formali e compositivi che definiscono il tipo edilizio tradizionale e cioè:

- a) l'andamento delle linee di colmo sempre parallelo all'andamento delle curve di livello;
- b) i rapporti dimensionali e la compattezza dei volumi;
- c) il sistema dei fori di facciata, modulare e regolare nelle dimensioni e nei rapporti compositivi;
- d) le coperture del tipo a due falde simmetriche tra di loro o comunque con sviluppo mai inferiore al 70% della falda più lunga o del tipo a padiglione;
- e) la pendenza delle falde di copertura compresa tra i 23°(min.) e i 30°(max);
- f) gli elementi a timpano delle facciate;
- g) i paramenti murali esterni in pietrame faccia vista con le fughe rabboccate o in intonaco a calce e colore incorporato;
- h) la pietra locale rosa nelle cornici dei fori;
- i) la gamma dei colori ricorrenti.

## **Articolo 42 - TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI ESTERNE**

Le murature esterne in pietra con caratteristiche di "faccia a vista" vanno conservate e fugate con malta bastarda di calce spenta. Nel caso di murature parzialmente compromesse la C.E.C. valuterà per ogni singolo caso le effettive possibilità di recupero.

Per le altre superfici è consentito il trattamento con materiali e tecniche proprie della tradizione locale, quali intonaci e tinteggiature a base di calce e cemento.

I colori, che possono anche essere incorporati all'intonaco, dovranno essere in armonia con i colori circostanti. Vanno conservati eventuali affreschi e decorazioni esistenti anche senza integrare le parti mancanti o degradate, avendo cura del risultato complessivo nella scelta delle coloriture.

Non sono ammessi rivestimenti murali a base sintetica, a base di resine o materiali quarzo-plastici.

## **Articolo 43 - SERRAMENTI ED INFISSI**

I nuovi serramenti e gli infissi di porte e finestre devono essere del materiale e del tipo analoghi a quelli originali o tradizionali oppure innovativi purchè in un contesto generale debitamente motivato.

I telai vetrati esistenti possono essere sostituiti da telai a partita unica ed i nuovi telai realizzati anche in metallo, purchè colorato o altri materiali innovativi.

Per le parti nuove ed i nuovi involucri, i serramenti, devono risultare "in accordo" con i tipi tradizionali.

I portoni dei garages devono essere preferibilmente rivestiti in doghe di legno naturale o verniciato, con chiodatura vista ed opportunamente inseriti attraverso uno studio unitario del prospetto.

## **Articolo 44 - CORNICI DI PORTE E FINESTRE**

Le cornici di porte e finestra in pietra, legno, i marcapiani e le fasce decorative di involucri esterni da conservare, vanno ripristinati o sostituiti con elementi dello stesso tipo e materiale e lasciati a vista.

Nel caso di ricavo di nuovi fori o di ripristino di fori preesistenti, deve essere ricavata la cornice dello stesso tipo e materiale di quelle prevalenti nell'involucro dell'edificio.

#### **Articolo 45 - PERGOLI E TERRAZZI**

Negli edifici dotati di valore tipologico ambientale i pergoli ed i parapetti originari vanno mantenuti o sostituiti con elementi dello stesso tipo di quelli preesistenti sia nelle parti strutturali che negli elementi di finitura o qualora formati da materiali in contrasto con l'edificio originario, dovranno essere ricostruiti rigorosamente in legno.

Nei nuovi fabbricati sono ammessi pergoli e terrazze in legno con uno sbalzo massimo rispetto alla fronte di ml. 1,40. Nel caso gli stessi aggettino sul suolo pubblico devono essere rispettati i limiti imposti dall'articolo specifico.

#### **Articolo 46 - STRUTTURE DI ACCESSO E COLLEGAMENTO ESTERNE**

Le strutture di collegamento verticale e orizzontale (scale, ballatoi, pianerottoli, terrazzi, ecc.) esistenti all'esterno degli edifici, quando si tratti di elementi strutturali non originari delle tipologie tradizionali, devono, nell'ambito di progetti d'intervento di ristrutturazione globale essere eliminati e risolti all'interno dell'edificio, compatibilmente con la possibilità di reperire gli spazi necessari all'interno.

Gli spazi di risulta devono essere sistemati e riqualificati, sulla base di progetti d'intervento unitari estesi anche a più edifici.

Nel caso d'interventi di restauro e ristrutturazione di minima, che non comportino demolizioni e/o incrementi di volume, dette strutture possono essere mantenute solo se opportunamente riqualificate con l'uso di materiali e soluzioni formali in armonia con la tipologia edilizia del fabbricato.

Nel caso di nuove scale esterne, imposte dalla normativa per la sicurezza, le stesse devono essere armonicamente inglobate alla struttura dell'edificio e opportunamente mascherate.

#### **Articolo 47 - MANTI DI COPERTURA, ABBAINI, LUCERNARI E TIMPANI DI FACCIATA**

I manti di copertura degli edifici devono essere preferibilmente in tegole piane di laterizio.

I manti di copertura degli edifici costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono pertanto essere studiati e realizzati in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

A giudizio della C.E.C. possono essere ammessi manti di tipo diverso, con esclusione di quelli in materiali plastici e derivati.

Nelle coperture degli edifici esistenti e di quelli nuovi possono essere ripristinati o ricavati fori a filo di falda (lucernari o terrazzi di limitate dimensioni).

Gli abbaini e i timpani di facciata esistenti possono essere ripristinati.

E' ammessa la realizzazione di abbaini e timpani di facciata nelle dimensioni e forma a due falde di quelli tradizionali purchè gli stessi siano architettonicamente armonizzati con il fabbricato e con il contesto nei quali si inseriscono.

#### **Articolo 48 - GRONDAIE, PLUVIALI, COMIGNOLI**

Le grondaie ed i pluviali devono essere in lamiera verniciata o in rame, del tipo e delle dimensioni e di quelli tradizionali a sezione circolare.

Nei nuovi fabbricati e nei fabbricati da ristrutturare le grondaie possono essere ricavate a filo interno dell'involucro.

I comignoli devono essere del tipo e delle proporzioni di quelli tradizionali e avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

#### **Articolo 49 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Comune, sentita la C.E.C., ha la facoltà d'imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, parte di edifici visibili al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

#### **Articolo 50 - DECORO DEGLI SPAZI SCOPERTI**

Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati ed arborati.

Il Responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., 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 quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica utilità.

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

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà d'imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 3 marzo 1934 e successive modificazioni.

Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

#### **Articolo 51 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa prescrizione per la zona prevista dal P.R.G., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di cm 150;
- b) oltre i 5,00 mt di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, con un massimo di sporgenza di cm 150;
- c) sugli spazi viari di larghezza inferiore a mt 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, sprovvisti di marciapiede ad un'altezza inferiore ai ml 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

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 ad eventuali sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati e nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere munite di opportune difese.

## **Articolo 52 - 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.

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

Le antenne di qualsiasi natura, poste in cima al tetto, devono essere collocate solidamente e in maniera ordinata.

Nelle nuove costruzioni con più di sei alloggi è vietato installare antenne televisive esterne se non centralizzate.

Il Responsabile del Servizio può ordinare la rimozione qualora, a suo giudizio, presentino un aspetto indecoroso o risultino essere di intralcio a pubbliche sistemazioni.

## **Articolo 53 - INSEGNE, TARGHE E TABELLONI PUBBLICITARI**

L'installazione di insegne, targhe e tabelloni ad uso pubblicitario deve sempre essere oggetto di approvazione da parte della C.E.C., sulla base di un disegno esecutivo in scala 1:20, contenente i caratteri grafici ed i colori scelti.

Insegne e targhe non devono mai sporgere dal filo di facciata oltre i cm 50, neanche ad un'altezza superiore ai tre metri dal livello marciapiede.

Le insegne pubblicitarie e luminose dovranno essere collocate preferibilmente nel foro della vetrina; le targhe professionali e simili, per le attività che fanno riferimento allo stesso accesso, devono essere riunite in un'unica posizione, avere tutte le stesse dimensioni, ed essere realizzate con lo stesso materiale, preferibilmente in lamiera di ottone.

## **Articolo 54 - 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, staccionate e grigliati metallici e non superare l'altezza di ml 1,20 (di cui la parte cieca non deve superare ml 0,50 e deve essere realizzata preferibilmente con sasso a vista) misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano campagna; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Cod. Civ.

Il Responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie anche per interventi successivi e indipendenti uno dall'altro.

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 2,00.

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, e quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti nei sussidi operativi allegati al P.R.G.

Per le recinzioni degli impianti sportivi del tipo a rete sono ammesse altezze secondo le esigenze del tipo di gioco.

La rete metallica è inoltre ammessa a protezione di orti privati e recinti di animali. Potrà inoltre essere ammessa all'interno della siepe di recinzione.

E' fatto divieto di usare recinzioni con filo spinato lungo strade, spazi pubblici o aperti al pubblico.

## **Articolo 55 - ALBERATURE E SISTEMAZIONE DEL VERDE**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed 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 locali e specie vegetali autoctone.

A completamento degli interventi oggetto di permesso di costruire o di D.I.A. è obbligatorio il ripristino del cotico erboso delle aree manomesse.



## **Articolo 56 - MARCIAPIEDI**

Il Responsabile del Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire e come modalità esecutive della stessa, ove previsto, impone la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali.

Il marciapiede sarà oggetto di convenzione pubblico - privato, che dovrà essere stipulata prima del rilascio del permesso di costruire, nella quale lo stesso pur rimanendo di proprietà privata sarà destinato ad uso pubblico con servitù a favore del Comune.

Gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica per l'illuminazione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

Nei Piani di Lottizzazione i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.

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

Le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del proprietario, salvo diversa disposizione nelle convenzioni.

I proprietari hanno l'obbligo di assumere a proprio carico le spese e gli oneri per l'impianto di passi carrabili su marciapiedi esistenti, rimanendo al Comune riservata la facoltà di applicare le tariffe per l'occupazione dello spazio pubblico.

## **Articolo 57 - 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, in conto opere ed oneri di urbanizzazione primaria per la quota del 50% del costo dovuto alla pavimentazione e relativi sottofondi.

Gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica per l'illuminazione dei portici sono a carico del Comune.

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

L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il filo interno dei pilastri di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt 2,40, salva diversa prescrizione del P.R.G.

## **Articolo 58 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni esterne agli edifici dovranno essere limitate allo stretto necessario. Le aree scoperte dei singoli insediamenti dovranno preferibilmente essere sistemate ad orto, a giardino, a prato.

Le strade e i vialetti di collegamento tra la viabilità pubblica e le abitazioni private dovranno essere pavimentate preferibilmente in terra battuta o acciottolato, in porfido o in pietra a spacco di cava o elementi autobloccanti in cls con caratteristiche simili al porfido.

Nelle aree fuori da centri abitati le pavimentazioni esterne devono essere realizzate conformemente a quanto indicato nei sussidi operativi.

## **Articolo 59 - CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal P.R.G. e dei piani attuativi.

Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tenere conto di criteri che garantiscono la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria a cui risultano collegati, sia delle manovre di stazionamento.

## **Articolo 60 - PARCHEGGI PRIVATI**

E' fatto obbligo nei casi di nuove costruzioni o di demolizione con ricostruzione predisporre parcheggi privati. Tale disposizione si applica anche per i casi di ristrutturazione e ampliamento o che comportino un aumento della consistenza immobiliare (volume, superficie, numero delle unità abitative, camere di albergo).

La superficie di parcheggio da realizzarsi è in aggiunta allo spazio a parcheggio esistente che deve essere documentato.

Devono comunque essere garantiti parcheggi privati nella misura di:

- 1 mq ogni 10 mc per la residenza con un minimo di posto auto per ogni unità abitativa;
- 0,8 mq ogni mq per le attività di carattere commerciale e direzionale;
- 1 posto auto per camera per le attività alberghiere.

Nel caso non sia possibile, a causa delle dimensioni e conformazioni dei lotti e dei fabbricati, ricavare gli spazi di cui sopra è consentita la monetizzazione degli stessi.

La monetizzazione avverrà sulla base dei parametri stabiliti dalla Giunta Comunale.

E' consentito ricavare parcheggi in aree che non formino parte del lotto purchè conformi al P.R.G.

Tali aree dovranno asservire l'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio. Se tali aree non ricadono all'interno della Z.T.O. in cui è ubicato il fabbricato di riferimento la distanza massima tra l'area e il fabbricato non può eccedere i ml 150,00.

Non sono ammesse aperture di accesso a parcheggi, posti auto o garage a piano terra, sul fronte principale di edifici in cui il P.R.G. indichi il grado di protezione in quanto edifici con valore tipologico ambientale.

La deroga prevista all'art. 9 della L.S. 122/89, potrà essere chiesta limitatamente agli altri fronti.

## **Articolo 61 - AREE ECOLOGICHE**

L'Amministrazione, sentito l'Ufficio Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. deve predisporre delle apposite aree per la raccolta dei rifiuti sia domestici che delle lavorazioni artigianali o industriali.

Dette aree, dovranno essere opportunamente mascherate con siepi ed essenze arboree.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

#### **Articolo 62 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, concernenti gli immobili vincolati, il Responsabile del Comune può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze sui progetti di tutte le opere ricadenti:

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

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

#### **Articolo 63 - BENI AMBIENTALI**

E' obbligatorio l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata così come previste dall'art. 4 della L.R. 63/94 nel caso di interventi che interessino la protezione delle bellezze naturali di cui all'art. 82 del D.P.R. 24-7-1977 nr. 616 in base al D.to Leg.vo 490/99.

L'acquisizione del parere riguarda le funzioni amministrative concernenti:

- a) il permesso di costruire o D.I.A. o nulla-osta per le loro modificazioni;
- b) l'apertura di strade e cave;
- c) la adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- d) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative.

Sono escluse dall'acquisizione del parere le funzioni amministrative concernenti l'individuazione delle bellezze naturali di cui alla lettera a) dell'art. 82 del D.P.R. 24-7-1977 nr. 616.

#### **Articolo 64 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

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

#### **Articolo 65 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Servizio ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

## **Articolo 66 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previa comunicazione al proprietario interessato, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

## **Articolo 67 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La relativa piastrina, dovrà avere caratteristiche conformi a quelle esistenti e la spesa per l'acquisizione della stessa è a carico del privato interessato.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

In caso di demolizione dei fabbricati che non verranno più costruiti, o di chiusura di porte esterne, il proprietario deve notificare al Responsabile del Servizio, entro otto giorni, il numero o i numeri civici che vengono così ad essere aboliti.

**TITOLO TERZO**  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**  
**CAPITOLO PRIMO**

**PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE, NORME TECNOLOGICHE**

**Articolo 68 - CARATTERI GENERALI**

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perchè siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

- termici e igrometrici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità ed alla secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Per la definizione di tali requisiti si richiama oltre al Regolamento di Igiene vigente, il T.U.LL.SS. nonchè tutta la legislazione statale e regionale vigente in materia di Igiene e Sanità del Suolo e Sottosuolo, Ambiente ed Edilizia.

Le norme tecnologiche di igiene edilizia sono vincolati per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi.

Per ogni requisito sono date norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **FOGNATURE**

#### **Articolo 69 - FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa di cui alla legge 10.5.76 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento e alla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale. Viene inoltre richiamato il dispositivo della L.R. 16.4.85 n. 33 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 70 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto pena delle sanzioni di cui art. 217 T.U.L.S. e della legge 10.5.76 n. 319 e successive modificazioni.

#### **Articolo 71 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acque di portata costante e sufficiente alla diluizione.

#### **Articolo 72 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

Il Responsabile del Comune ha 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 carichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi.

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

#### **Articolo 73 - ALLACCIAMENTI**

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

E' obbligatoria la posa in opera dei pozzetti condensa grassi all'uscita degli scarichi delle cucine.

#### **Articolo 74 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

Deve essere prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche o nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o in mancanza 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 nr. 319, nonché alle 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, deve essere prevista:

a) per i piani attuativi di iniziativa privata la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario.

Le reti di fognatura devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile del Servizio ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere dell'Ufficiale sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, l'adozione delle norme emanate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. nr. 48 del 21-2-1977, Suppl. Ord.) allegati a 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Viene inoltre richiamato il dispositivo della L.R. 16-4-1985 nr. 33 e del Regolamento Comunale vigente per il servizio di fognature e depurazione.

#### **Articolo 75 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale dei quali, nel caso in cui siano fronteggiati 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.

#### **Articolo 76 - RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI**

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali avviene a cura del Comune da appositi contenitori posti in corrispondenza degli spazi pubblici, a cura e spese dei proprietari degli immobili.

#### **Articolo 77 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolare accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili di edifici con più alloggi.

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5/12/97.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti interni all'edificio.

#### **Articolo 78 - ISOLAMENTO TERMICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione e delle leggi in vigore in materia.

#### **Articolo 79 - NORME PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 27 giugno 1997 n° 22, l'Amministrazione Comunale deve predisporre o far predisporre un piano comunale per l'illuminazione pubblica.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione, sia quelli pubblici che privati, con esclusione dei quelli previsti al punto 2 dell'art. 1 della stessa legge devono assoggettarsi e uniformarsi a quanto previsto dalla Legge su citata.

#### **Articolo 80 - REQUISITI ACUSTICI DEI LOCALI A PUBBLICO ESERCIZIO O AD ATTIVITA' PRODUTTIVE OPERANTI IN PERIODO NOTTURNO IN EDIFICI OCCUPATI DA UNITA' ABITATIVE**

Per gli edifici contemplati nella casistica di cui al presente articolo al momento del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità o della licenza di pubblico esercizio dovrà essere certificato che i locali sono stati isolati e rispettano i limiti di isolamento acustico stabiliti con D.P.C.M. 01/03/91.



## CAPITOLO TERZO

### PARTICOLARI PRESCRIZIONI EDILIZIE

#### **Articolo 81 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

Oltre alle dimensioni minime previste dalla legislazione vigente, i locali devono rispettare le seguenti altezze minime:

- a) locali non abitabili ad uso accessorio: mt 2,20;
- b) locali destinati a spazi tecnologici e distributivi: mt 2,40;
- c) locali destinati ad autorimessa, per più di 9 autovetture o con più di mq 100 di superficie: mt 2,40, salve prescrizioni dei vigili del fuoco ove obbligatorie; negli altri casi: mt 2,20;
- d) locali abitabili mt 2,55. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima da rispettare verso la parete esterna deve essere di mt 1,60, ferma restando l'altezza media di mt 2,40;
- e) locali destinati al commercio: mt 2,70.

Sono fatte salve le altezze dei locali esistenti in edifici aventi caratteristica di bene culturale, o aventi caratteristiche storico-ambientali e schedati dal P.R.G. oppure ricadenti in ambiti vincolati dalla legge 1497/39 o nelle zone storiche delle contrade nei limiti e condizioni di cui al D.M. 9/6/99.

#### **Articolo 82 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt 2,20.

#### **Articolo 83 - SOTTOTETTI**

E' ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998. Relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M. Sanità 9/6/99.

Per quanto attiene gli edifici protetti o vincolati dal P.R.G. le aperture di luci dovranno essere in falda, o eccezionalmente con abbaini se coerenti con il tipo edilizio come indicato nello specifico articolo.

#### **Articolo 84 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

La larghezza minima è fissata in mt 1 fatte salve le indicazioni e le disposizioni di cui alla L.S. 13/89 e dal D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Quando sono al servizio di 2 unità immobiliari devono essere aerati direttamente o attraverso il vano scala.

#### **Articolo 85 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.**

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

Sono consentite scale esterne limitatamente al raggiungimento del primo piano abitabile con la sola eccezione per le scale di sicurezza.

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

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

La larghezza della rampa e dei pianerottoli di edifici residenziali plurifamiliari deve essere minimo di ml 1,20 e riducibile a ml 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni con un massimo di tre unità abitative. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.S. 13/89.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a mt 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di mt 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

## CAPITOLO QUARTO

### COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

#### **Articolo 86 - 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, all'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 parzialmente sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nulla-osta dell'ispettorato del lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni L. 51/1955 e D.P.R. 547/1955 e successive modifiche ed integrazioni. Devono comunque essere rispettate le normative relativamente alla sicurezza nei luoghi di lavoro così come previsto dal D. Lgs. 626/94.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento valgono le norme per i locali destinati ad uso individuale; inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 1,80;
- b) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezza inferiore al soffitto ma non minore ai ml 2,10;
- c) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da Leggi e Regolamenti relativi alle varie tipologie.

#### **Articolo 87 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Deve essere dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni.

Si richiamano le disposizioni di cui alla L.S. 13/89 del D.P.M. 24/07/96 nr. 503 e del D.M. 14/06/89 nr. 236.

**TITOLO QUARTO**  
**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**  
**CAPITOLO PRIMO**

**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Articolo 88 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

**Articolo 89 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.

## CAPITOLO SECONDO

### PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

#### **Articolo 90 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

#### **Articolo 91 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

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

#### **Articolo 92 - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

I locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie pericolose i cui progetti sono soggetti all'esame e parere preventivo dei Comandi provinciali dei Vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del "Certificato di prevenzione incendi", nonché la periodicità delle visite successive, sono elencati e determinati nel D.M.I. 16/2/82 modificato con D.M.I. 27/3/85, nella L. 818 del 7/12/84 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli enti ed i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del Certificato di prevenzione incendi secondo le modalità e procedure di cui alla L. 966 del 26/07/65 e al D.P.R. 577 del 29/7/82 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attività non comprese nell'elenco sopracitato e quindi non soggette al controllo devono comunque essere rispettate le norme specifiche relative ad ogni settore di attività contenute nella vigente legislazione in materia.

Le costruzioni e gli impianti dovranno rigorosamente rispettare le prescrizioni impartite.

- Collaudi dei Vigili del fuoco:

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente punto è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco.

#### **Articolo 93 - 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 montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui al successivo specifico articolo.

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

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 in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

#### **Articolo 94 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere previsti 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.

## CAPITOLO TERZO

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Articolo 95 - OPERE PROVVISORIALI**

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 o 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 di acqua.

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

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

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

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

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

Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Articolo 96 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto 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 o cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

#### **Articolo 97 - 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 Responsabile del Comune, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite.

Le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## **Articolo 98 - MOVIMENTI DI TERRA**

Qualsiasi modifica dell'originale piano di campagna deve essere chiaramente descritta nella richiesta di permesso di costruire ed espressamente autorizzata.

Gli scavi di sbancamento ed il terreno di riporto devono essere giustificati e limitati allo stretto necessario.

Scavi e riporti dovranno essere raccordati al terreno naturale circostante attraverso scarpate di limitata pendenza che non comportino rilevanti modifiche all'assetto originario e che in ogni caso non interrompano vistosamente l'andamento preesistente del terreno.

Nella eventuale e dimostrata necessità di realizzare opere di sostegno le stesse, non dovranno superare singolarmente l'altezza di ml 3,00 con medesimo arretramento.

Le opere di sostegno dovranno essere realizzate secondo quanto indicato dai sussidi operativi allegati al P.R.G.



**TITOLO QUINTO**  
**DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**  
**CAPITOLO PRIMO**

**INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

**Articolo 99 - 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.

Densità edilizia fondiaria è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Densità edilizia territoriale è 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.

Rapporto di copertura è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**Articolo 100 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

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

I permessi ad edificare, comportano automaticamente il vincolo di non edificare sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, purchè comprese all'interno della stessa zona territoriale omogenea, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

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

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

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, purchè formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.R.G., deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

**Articolo 101 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

- a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml 1,40 e le scale aperte, le parti completamente interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, le pompeiane, i gazebo, gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;

- c) superficie utile: si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra destinati ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.
- d) altezza dell'edificio: è data dal valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte, misurate all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale, a partire dalla quota 0. La quota 0 corrisponde alla media delle quote del terreno occupate dalla costruzione. Qualora il pavimento del piano abitabile più basso risulti ad una quota inferiore alla quota zero, come sopra determinata, le altezze dovranno essere misurate con riferimento alla quota del pavimento stesso. Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica, l'altezza sarà misurata distintamente per ciascuno di essi.
- e) altezza del fronte: viene misurata come indicata al comma precedente e aumentata dell'eventuale parapetto pieno nel caso di terrazzo pieno e dovrà essere considerata nel distacco tra fabbricati e distanza dai confini.
- f) volume del fabbricato: è il volume del solido emergente del terreno. E' dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio come definita precedentemente. Sono escluse:
- le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1,40 e i sottostanti porticati;
  - i portici ad uso pubblico;
  - le torrette extracorsa di ascensore ed i volumi tecnici;
  - i vespai e solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.
- I volumi tecnici, ai fini dell'esecuzione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso, di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile entro i limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala sopra la linea di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
- In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- g) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;
- h) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.
- La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
- I volumi tecnici devono rispettare la distanza dal confine e tra fabbricati anche se non computati nei volumi edilizio, comprese le canne fumarie sporgenti dal fabbricato più di cm 40.
- i) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
- l) distacchi e distanze particolari: la disciplina relativa ai distacchi e alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:
- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc..;
  - alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini, box di proprietà;
  - ai manufatti completamente interrati;
  - alle strutture di sostegno dei pergolati.
- m) destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnato in sede di rilascio del permesso di costruire, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata non siano possibili utilizzazioni autonome.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate nelle seguenti categorie:

- 1) residenza;
- 2) attività produttive;
- 3) esercizi commerciali;
- 4) esercizi alberghieri e strutture ricettive;
- 5) agricoltura;
- 6) attività terziarie e servizi.

Nella costruzione o trasformazione degli edifici destinati ad attività ricettive, quali alberghi, colonie etc. il taglio e le caratteristiche delle singole unità (camere, alloggi, etc.) non influisce sulla destinazione d'uso, la cui caratteristica di attività ricettiva deve risultare dal titolo di godimento che deve avere per obiettivo l'unitarietà della gestione di tipo turistico in quanto afferente servizi connessi con il turismo che deve risultare da strutture e spazi ricavati all'interno dell'edificio allo scopo, e la modalità di gestione essere convenzionata con l'Amministrazione Comunale, in modo che sia garantito il soddisfacimento dell'interesse turistico connesso con l'intervento.

n) vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

Sono ammesse abitazioni monostanza (monolocali) purchè abbiano una superficie non inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone.

Le abitazioni inferiori a mq 38 (monolocali o bilocali) non possono superare il 35% della superficie utile abitabile complessiva del fabbricato

o) Locali interrati: tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura; in queste è vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e di climatizzazione, quando l'aerazione risulti insufficiente.

## **Articolo 102 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali delle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni già indicate agli articoli relativi ai locali abitabili e seguenti.

## **Articolo 103 - IMPIANTI AL 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.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt 20, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt 40 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di mt 20 dalle strade, non minore di mt 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt 10 dalle stalle stesse.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane ecc.; i liquami devono essere convogliati in una vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico.

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

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

Per gli annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli valgono i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/85 e le disposizioni sanitarie in materia.

#### **Articolo 104 - ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI**

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono stati definiti con la G.R.V. con Deliberazione n° 7749 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione del disposto di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 6 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Sono considerati allevamenti intensivi quegli allevamenti zootecnici che superano i seguenti limiti:

- bovini	150 UGB
- suini	400 UGS
- galline ovaiole	7500 capi
- polli da carne	5000 capi
- tacchini	5000 capi
- conigli	2500 capi

all'interno di queste classi vanno comunque rispettati i seguenti parametri:

- 1) il collegamento funzionale di cui all'art. 2 della L.R. 24/85 si realizza allorchè almeno il 25% delle unità foraggere è prodotto direttamente dall'azienda agricola, in analogia con quanto disposto dal DPR 132 del 05/04/1978 (per gli impianti collettivi - stalle e complessi zootecnici sociali - gestiti da cooperative od associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscono prodotti foraggeri in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali, pertanto l'apporto da parte dei soci non potrà scendere al di sotto del 50% delle esigenze nutritive del bestiame da allevare);
- 2) deve essere altresì rispettato il limite di 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzabile previsto dal D.G.R.V. n° 7749 del 22/12/89.

**TITOLO SESTO**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**  
**CAPITOLO PRIMO**

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Articolo 105 -AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE  
RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE  
REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 24 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 106 - NORME ABROGATE**

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

#### **Articolo 107 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, per i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici possibilità di incremento massimo del 30%
- Rapporto di copertura possibilità di incremento massimo del 30%
- Indice territoriale e fondiario con una possibilità di incremento massimo del 30%
- Distanze dalle strade e dai confini con una possibilità di decremento max del 30% salvo rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

Il tutto purchè ciò non comporti la modifica della destinazione di zona.

Il Responsabile del Servizio può autorizzare limitati aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici in relazione a documentate esigenze di isolamento termico/acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Anche in deroga alla normativa urbanistica il Responsabile del Servizio può rilasciare permessi di costruire ed autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o opere edilizie o urbanistiche integralmente o parzialmente lesionate a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

#### **Articolo 108 - SANZIONI**

Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 50 ad un massimo di €. 500. Con apposita ordinanza il Responsabile del Servizio determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

Le sanzioni vengono rimosse con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 14 aprile 1910, n°639.

#### **Articolo 109 - CONTENUTI PREVALENTI**

Nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione.

ALLEGATO

**SCHEMA DELLA CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI .....**

..... li,

A seguito della domanda presentata in data ..... prot. n° ..... dalle Ditte:

- A) ..... con sede in ..... (.....), Via ..... n° ....., P.I. ....
- B) ..... con sede in ..... (.....), Via ..... n° ....., P.I. ....
- C) ..... con sede in ..... (.....), Via ..... n° ....., P.I. ....
- D) ..... con sede in ..... (.....), Via ..... n° ....., P.I. ....

Vista

- la documentazione depositata in Comune di Tonezza del Cimone in data ..... prot. n° ..... costituente ..... denominato ".....".
- il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data ..... prot. n° .....
- la delibera del C.C. n° ..... in data ..... prot. n° ..... esecutiva .....

Considerato

- che nel ..... è prevista l'edificazione, in diretta attuazione del piano, del volume con annesso superfici da destinare ad aree pubbliche ad uso viabilistico e a standards urbanistici;
- che le proprietà delle Ditte ..... sono le uniche proprietà presenti nel ..... denominato ".....";

fra:

- il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in Via ..... in qualità di ..... del Comune di Tonezza del Cimone (P.I. ....), autorizzato ad intervenire al presente atto in forza della delibera del ..... in data ..... n° ..... reg. .... prot. n° ....., esecutiva per decorrenza dei termini, che in copia conforme si allega con la lettera sub A) e che in prosieguo del presente atto verrà denominato "il Comune", e:
  - ..... residente in ..... (.....), Via ..... n° ....., c.f. ....
  - ..... residente in ..... (.....), Via ..... n° ....., c.f. ....
  - ..... residente in ..... (.....), Via ..... n° ....., c.f. ....

che in prosieguo del presente atto verranno denominati "i Concessionari"

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Art. 1 - Attuazione del Piano Attuativo

I Concessionari che presentano al Comune di Tonezza del Cimone la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegnano a dare esecuzione al Piano di ..... di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto costituiti da:

- All. 1 - Relazione illustrativa
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Estratti planimetrici e normativi
- All. 4 - Rilievo piano - altimetrico dello stato di fatto
- All. 5 - Edifici da demolire
- All. 6 - Planimetria di progetto, standards urbanistici
- All. 7 - Planivolumetria delle masse
- All. 8 - Schema reti fognarie
- All. 9 - Schema reti idrica, gas, telefonica
- All. 10 - Schema reti Enel e pubblica illuminazione
- All. 11 - Sistemazione del verde

- All. 12 - Definizione delle tipologie edilizie
  - All. 13 - Norme di attuazione
  - All. 14 - Elenco catastale delle proprietà
  - All. 15 - Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
  - All. 16 - Schema di convenzione
- allegati già agli atti del Comune di Tonezza del Cimone alla Pratica del ..... "....." con prot. n° ..... del ....., che le opposte parti dichiarano di ben conoscere, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesse, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

I Concessionari dichiarano di essere proprietari delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria del Piano di ....., oggetto della presente convenzione.

#### Art. 3 - Concessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

I Concessionari si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree descritte nelle tabelle parametriche allegate alla relazione illustrativa del ..... e da destinare a:

- percorsi pedonali e marciapiedi	mq
- viabilità meccanica	mq
- parcheggi	mq
- Verde pubblico attrezzato	mq
- ecc..	mq
Totale	mq

Nella tavola n° 6 del ..... allegata alla presente convenzione sono graficamente evidenziati in colore giallo i percorsi pedonali e i marciapiedi, in colore azzurro la viabilità meccanica, in colore verde le aree a verde piantumato, e in colore rosso le aree a parcheggio.

#### Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I Concessionari si impegnano a realizzare a totali e proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto approvato e al computo metrico con preventivo di spesa di cui all'allegato 15 della pratica del ..... con prot. n° ..... del ..... e consistenti in:

- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale;
- fognature che dovranno essere realizzate con separate tubazioni per acque bianche e acque nere, e allacciate alle rispettive reti esistenti;
- rete idrica;
- canalizzazione rete energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione;
- canalizzazione rete telefonica;
- rete del gas metano;
- sistemazione e piantumazione del verde pubblico.

I Concessionari si impegnano ad assumere l'onere dell'allacciamento delle reti sopracitate alle reti pubbliche esistenti in conformità alle prescrizioni dei singoli Enti competenti.

L'importo complessivo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria della residenza è pari a mc ..... x €/mc ..... = €. .... inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate, pari, indicativamente, a €. ...., con un'incidenza al mc di €. .... ca.

L'importo definitivo delle opere sarà valutato in base al progetto esecutivo delle opere, completo del consuntivo di spesa e computo metrico aggiornati, i quali dovranno essere approvati in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione, e l'importo non potrà essere inferiore al contributo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria.



#### Art. 5 - Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I Concessionari si impegnano ad iniziare le opere di cui al precedente art. 4 entro 360 giorni dal rilascio del permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ed ad ultimarle entro 3600 giorni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere risultassero non iniziate o incomplete, il Responsabile del Servizio può revocare il permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante comunicazione depositata presso il Comune di Tonezza del Cimone, e verificata in contraddittorio fra Comune e Concessionari.

#### Art. 6 - Aree, opere ed oneri di urbanizzazione secondaria

I Concessionari, si impegnano a versare al Comune gli oneri corrispondenti alla quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, detratta la quota percentuale di cui al successivo art. 10, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il Comune utilizzerà tali oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo le norme vigenti, incamerando i fondi nell'apposito conto istituito in bilancio.

#### Art. 7 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano di ..... e di cui agli art. 3 e 4 fino alla consegna di cui al successivo art. 16, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso dell'area, sono a totale ed esclusivo carico dei Concessionari.

Qualora all'atto della consegna delle opere, le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai due ultimi commi del successivo art. 12.

#### Art. 8 - Esecuzione per stralci

Qualora i Concessionari intendessero realizzare le opere di urbanizzazione per singoli stralci (che dovranno essere funzionali), per ognuno di essi si applicheranno le disposizioni della presente convenzione.

#### Art. 9 - Permessi di costruire

Il Responsabile del Comune rilascerà i singoli permessi di costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal ..... in diretta attuazione del Piano, in conformità ai disposti normativi di P.R.G. dopo l'avvenuto rilascio del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### Art. 10 - Contributi di concessione

Il contributo di concessione edilizia dei singoli fabbricati in ..... all'interno del ..... sarà limitato al solo contributo percentuale sul costo di costruzione e al 50% del contributo di urbanizzazione secondaria, valutati secondo gli importi tabellari in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire, avendo infatti, ai sensi degli artt. 3 e 4, i Concessionari assunto a proprio carico l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria per un importo superiore a quelli tabellari.

Per i restanti interventi edilizi si applicheranno i contributi tabellari vigenti nel Comune di Tonezza del Cimone.

#### Art. 11 - Abitabilità degli edifici

Il Responsabile del Comune rilascerà le singole autorizzazioni di abitabilità degli edifici nel rispetto della vigente normativa urbanistica, e di quanto previsto nei singoli permessi di costruire, non prima del completamento delle principali opere di urbanizzazione (scavi, sottofondi stradali, stabilizzato (bynder), marciapiedi, rete fognaria, linee di distribuzione del gasdotto, acquedotto, Enel, Telecom) ed il loro corretto allacciamento alle reti pubbliche esistenti.

#### Art. 12 - Collaudo

Il Comune, su richiesta dei Concessionari, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti art. 3 e 4, non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo, il Responsabile del Servizio si avvarrà degli Uffici Tecnici Comunali o di liberi professionisti.

Le spese di collaudo saranno a carico dei Concessionari.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati il primo dai Concessionari, il secondo dal Comune ed il terzo in comune accordo tra le parti, e in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

I Concessionari si impegnano, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza dei Concessionari il Responsabile del Servizio provvede di Ufficio, con spese a carico dei medesimi.

#### Art. 13 - Vigilanza

Il Responsabile del Servizio si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità il Responsabile del Servizio diffida i Concessionari ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 5.

#### Art. 14 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

I Concessionari si impegnano a non trasferire a terzi senza il previo consenso del Comune, prima del completamento, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quali unici responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

#### Art. 15 - Cauzione

I Concessionari costituiscono quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza fidejussoria bancaria o assicurativa fino all'ammontare di €. ...., pari al 100% del presunto importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4.

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto previsto nella presente convenzione e sarà svincolata dopo l'esito favorevole del collaudo.

#### Art. 16 - Consegna delle opere - convenzione definitiva

I Concessionari si impegnano a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti art. 3 e 4 entro trenta giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

I Concessionari si impegnano a stipulare la relativa convenzione definitiva per il trasferimento delle aree entro tre mesi dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo funzionale.

In tale occasione i Concessionari forniranno i documenti necessari secondo quanto verrà loro richiesto dal Comune.

#### Art. 17 - Regime fiscale

Tutte le spese, le imposte e tasse inerenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico dei Concessionari con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28/06/43 n°666.

Art. 18 - Rinuncia all'ipoteca legale

I Concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari ad ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19 - Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per i Concessionari, diverrà tale per il Comune appena avrà ottenuto le superiori approvazioni di Legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

I CONCESSIONARI

IL COMUNE