

Comune di Passignano sul Trasimeno  
Provincia di Perugia

# REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO COMUNALE

Adeguamento alle Leggi Regionali:

- 18 Febbraio 2004 n.1 – Norme per l'attività edilizia
- 3 Novembre 2004 n.21 – Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia.
- 22 Febbraio 2004 n.11 – Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale.
- Adeguamento al Regolamento Regionale n° 9 del 3 Novembre 2008 - Disciplina di attuazione dell'art. 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per l'attività edilizia) - Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione.

Area Tecnica e dei Servizi

Redatto da: Ing. Gianluca PIERINI

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.35 del 14 Giugno 2005; Pubblicato sul BUR del 24 Agosto 2005.  
Modificato con Delibera Consiglio Comunale n.5 del 30 Gennaio 2006; Pubblicato sul BUR del 8 Febbraio 2006.  
Modificato con Delibera Consiglio Comunale n.70 del 29 Agosto 2006; Pubblicato sul BUR del 20 Settembre 2006;  
Modificato con Delibera Consiglio Comunale n.38 del 30 Aprile 2009;



COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO  
Provincia di Perugia

**REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO COMUNALE**

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
<b>ART. 1</b> – Oggetto del regolamento. ....	4
<b>TITOLI ABILITATIVI</b> .....	5
<b>ART. 2</b> – Permesso di Costruire.....	5
<b>ART. 3</b> – Denuncia di inizio attività. ....	5
<b>ART. 4</b> – Attività edilizia libera.....	5
<b>ART. 5</b> – Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.....	5
<b>ART. 6</b> – Autorizzazione ambientale – Parere Paesaggistico.....	7
<b>ART. 7</b> – Autorizzazioni di enti diversi dal Comune. ....	7
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b> .....	9
<b>ART. 8</b> – Definizioni.....	9
<b>ART. 9</b> – Interventi indifferibili ed urgenti. ....	9
<b>ART. 10</b> – Mutamenti di destinazione d’uso.....	9
<b>PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’</b> .....	10
<b>ART. 11</b> – Modalità di presentazione delle istanze.....	10
<b>ART. 12</b> - Documentazione da allegare alla domanda.....	11
<b>ART. 13</b> - Procedimento di rilascio del permesso di costruire.....	16
<b>ART. 14</b> - Adempimenti conseguenti il rilascio del permesso di costruire.....	16
<b>ART. 15</b> – Onerosità del permesso di costruire.....	18
<b>COMMISSIONE EDILIZIA PER LA QUALITA’ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO</b> .....	19
<b>ART. 16</b> - Commissione edilizia - composizione e nomina.....	19
<b>ART. 17</b> - Commissione edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio - competenze.....	19
<b>ART. 18</b> - Commissione edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio - funzionamento.....	20
<b>DISCIPLINA DI CANTIERE</b> .....	21
<b>ART. 19</b> - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	21
<b>ART. 20</b> - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.....	21
<b>ART. 21</b> – Controllo sull’esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	22
<b>ART. 22</b> - Cantieri di lavoro.....	23
<b>ART. 23</b> – Rinvenimenti e scoperte.....	24
<b>ART. 24</b> - Ponti e scale di servizio.....	24
<b>ART. 25</b> - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	24
<b>ART. 26</b> - Rimozione delle recinzioni.....	25
<b>ART. 27</b> - Responsabilità degli esecutori di opere.....	25
<b>AGIBILITA’</b> .....	26
<b>ART. 28</b> – Ultimazione dei lavori. dichiarazione di agibilità.....	26
<b>NORME IGIENICO SANITARIE</b> .....	28
<b>ART. 29</b> - Deflusso delle acque meteoriche.....	28
<b>ART. 30</b> - Cortili e chiostrine di nuove costruzioni.....	28
<b>ART. 31</b> – Norme comuni a tutti i locali abitabili delle nuove costruzioni.....	29

ART. 32 - Locali igienici, cucine e disimpegni.....	31
ART. 33 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.....	31
ART. 34 - Piani terreni delle nuove costruzioni.....	32
ART. 35 - Soppalchi.....	32
ART. 36 - Eccezioni.....	33
ART. 37 - Uso di acque pubbliche.....	34
<b>NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO</b> .....	35
ART. 38 – Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.....	35
ART. 39 – Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.....	35
ART. 40 – Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.....	36
ART. 41 – Impianti e canalizzazione.....	36
ART. 42 – Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.....	37
ART. 43 – Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.....	37
ART. 44 – Depositi su aree scoperte.....	37
ART. 45 – Realizzazione di cabine per servizi pubblici.....	38
<b>NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO</b> .....	39
ART. 46 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	39
ART. 47 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	39
ART. 48 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	39
ART. 49 – Grandezze e Parametri edilizi.....	40
ART. 50 - Parametri urbanistici.....	51
ART. 51 - Area pertinente.....	59
ART. 52 - Distanze tra fabbricati, confini e strade.....	59
ART. 53 - Parcheggi.....	63
ART. 54 - Aree verdi.....	66
ART. 55 - Zone di rispetto.....	66
ART. 56 - Accessori per ricovero animali da cortile.....	66
ART. 57 - Realizzazione di attrezzature sportive e ricreative.....	67
ART. 58 - Realizzazione di attrezzature di arredo al servizio della residenza.....	67
<b>PIANI ATTUATIVI E DEROGHE</b> .....	68
ART. 59 - Piani attuativi.....	68
ART. 60 - Deroghe.....	68
<b>SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b> .....	69
ART. 61 – Sanzioni.....	69
ART. 62 – Disposizioni transitorie.....	69

----- CAPO I -----

DISPOSIZIONI GENERALI

**ART. 1 – Oggetto del regolamento.**

Il presente regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi urbanistici ed edilizi, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano e territoriale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Disponendo l'articolo 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge Speciale e dai Regolamenti Edilizi Comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

## ----- CAPO II -----

### TITOLI ABILITATIVI

#### ART. 2 – **Permesso di Costruire.**

1. Sono subordinati al Permesso di Costruire gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 1 del 25 Febbraio 2004 articolo 13.
2. Il Permesso di Costruire, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinato, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente regolamento.

#### ART. 3 – **Denuncia di inizio attività.**

1. Sono subordinati alla denuncia di inizio attività gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 1 del 25 Febbraio 2004 articolo 20.
2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti in base a specifica disciplina, a tutela storico artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti.
3. Gli interventi di cui sopra, da realizzare su immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004, qualora non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi oggetto di tutela, possono essere eseguiti previa denuncia di inizio attività; tale circostanza dovrà essere asseverata da parte del tecnico progettista.

#### ART. 4 – **Attività edilizia libera.**

Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 e quelle in materia antisismica di cui alla legge 2 Febbraio 1974 n.64 non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di cui all'articolo 7 della Legge Regionale n. 1 del 25/02/2004.

#### ART. 5 – **Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.**

1. Il consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142 come modificato e integrato dall'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, previa la conferenza prevista dal 3° comma del medesimo articolo 27.

2. Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del consiglio comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dalla Legge Regionale n. 11/2005.
3. Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.
4. Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui alla Legge Regionale n. 11/2005, il Sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.
5. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo.

#### **ART. 6 – Autorizzazione ambientale – Parere Paesaggistico.**

1. Per gli interventi ricadenti in zone sottoposte al vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004, l'Autorizzazione Ambientale di cui all'articolo 146 di detto Decreto Legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.
2. In tali atti deve essere precisato che l'Autorizzazione Ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento, da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 Luglio 1977, n.616, nel termine di 60 giorni non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'Atto da parte della Soprintendenza medesima.
3. L'Autorizzazione Ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria ambientale previo parere della Commissione Edilizia Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio; deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo.
4. Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Ambientale, l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato.
5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 e delle deleghe attribuite all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 7 – Autorizzazioni di enti diversi dal Comune.**

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune.
2. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi del Titolo I del Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici dell'Umbria.
3. I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private e dei lotti alle strade pubbliche, di competenza dell'A.N.A.S., dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari della funzione.
4. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art.16 della L.R. 8 Giugno 1984, n.29, previo parere della Comunità Montana competente per territorio con le modalità e termini previsti dalla

disciplina regolante la materia, ferme restando le competenze delle Comunità Montane previste dalle LL.RR. 18 Marzo 1980, n.19 e 8 Giugno 1981, n.32.

5. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 5 Novembre 1971, n.1086.
6. Gli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art.1 della Legge 9 Gennaio 1991, n.10, debbono essere conformi alle disposizioni di cui alla stessa legge ed alle successive modificazioni ed integrazioni.
7. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
8. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitatamente ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché degli impianti di comunicazione in verticale tra i piani dell'edificio.

----- CAPO III -----

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

**ART. 8 – Definizioni.**

Per le definizioni degli interventi edilizi si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo 3 della Legge Regionale n. 1 del 25/02/2004.

**ART. 9 – Interventi indifferibili ed urgenti.**

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.
2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 15 giorni da detta comunicazione, istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

**ART. 10 – Mutamenti di destinazione d'uso.**

Per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 33 della Legge Regionale n. 1 del 25/02/2004.

## ----- CAPO IV -----

### PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

#### ART. 11 – Modalità di presentazione delle istanze.

1. Le domande di Permesso di Costruire, nonché le denunce di inizio attività dovranno essere presentate unicamente al Protocollo Generale, corredate, in duplice copia, salvo ulteriori copie per pareri vari, dei documenti e degli elaborati indicati agli allegati di cui alla tabella dell'articolo 12 del presente regolamento.
2. E' data facoltà di presentare la documentazione di cui al precedente comma anche su supporto informatico, con formato non modificabile.
3. Le richieste di Permesso di Costruire dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
4. L'Amministrazione Comunale fornisce appositi moduli cartacei e magnetici per la presentazione delle domande e delle denunce di cui al comma 1.

5. Le domande si compongono di una parte riservata al richiedente e contenente:

l'oggetto della domanda;

le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;

dichiarazione di conformità rilasciata dal richiedente e/o del richiedente unitamente al progettista, ai sensi di quanto disposto dal DPR n. 445 del 28/12/2000 in vigore dal 7/03/2001, tra lo stato attuale e lo stato autorizzato di edifici che risultino ultimati e/o modificati dopo il 31 dicembre 1980, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale, con tutte le conseguenze che ne derivano dalla verifica di corrispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere e degli interventi effettuati in data antecedente al 31 dicembre 1980. La dichiarazione di conformità di cui sopra può essere accolta solo nell'ipotesi che non sia pendente domanda di condono ai sensi della L.28 febbraio 1985, n.47 e della L.23 dicembre 1994, n. 724, ovvero emissione di provvedimenti sanzionatori non ancora peraltro eseguiti;

il titolo in base al quale è richiesto il permesso di costruire;

indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori nei casi di denuncia di inizio attività.

6. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche le domande di Permesso di Costruire dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.
7. La parte riservata al progettista dovrà indicare:

- a. le generalità, il domicilio, il codice fiscale, il numero di iscrizione all'albo o ordine professionale del progettista;
  - b. i dati catastali;
  - c. la toponomastica;
  - d. la zona di Piano Regolatore Generale;
  - e. i vincoli eventualmente presenti;
  - f. nel caso di denuncia di inizio attività dovrà essere allegata una relazione asseverante la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
8. Il progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.
9. Alla domanda dovrà essere allegata, in duplice copia, una distinta della documentazione e degli elaborati presentati, al momento della presentazione una copia, debitamente timbrata e vistata, verrà rilasciata come "ricevuta di presentazione".
10. Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso debbono presentare, precedentemente o contestualmente, richiesta di autorizzazione paesistico ambientale ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004.

#### **ART. 12 - Documentazione da allegare alla domanda.**

1. A partire dal 1 Settembre 2005, la documentazione grafica dovrà essere redatta esclusivamente in tavole su formati A0, A1, A2 e A3; a partire da tale data non potranno essere presentati elaborati grafici rilegati a libretto.
2. Si riportano, a titolo non esaustivo, le caratteristiche della documentazione, fotografica, grafica e scritta in relazione alla tabella delle corrispondenze fra tipi di interventi ed elaborati obbligatoriamente da presentare al fine del rilascio dei titoli abilitativi l'attività edilizia.

#### **A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

La documentazione fotografica, in relazione all'intervento proposto, dovrà essere:

- a) Idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.
- b) Limitatamente alla porzione di edificio soggetto a trasformazione esclusivamente nel caso che il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.
- c) Per ogni lato dell'edificio oggetto dell'intervento.
- d) Estesa a tutta l'area d'intervento.
- e) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089\39, la documentazione fotografica deve evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- f) Montate su foglio di formato A4.
- g) Montate in sequenza logica, strisce panoramiche.

## B. DOCUMENTAZIONE GRAFICA

### 1. STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento dovrà essere idonea a individuare nelle opportune scale l'immobile oggetto dell'intervento:

stralcio del foglio catastale aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio di 200 m nelle zone extraurbane e di 100 m nelle zone urbane, con l'esatta indicazione delle particelle, ovvero del lotto e/o edificio con apposite campiture.

Stralcio del P.R.G. della zona oggetto d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la presenza di eventuali vincoli territoriali.

Localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e/o territoriale di riferimento con indicazione dell'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti posti ad una distanza minore o uguale a 10 metri

Rilievo planialtimetrico quotato dell'area riferito ai capisaldi IGM, comprensivo di sezioni ambientali, completato con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area.

Planimetria quotata di insieme in scala 1:500, comprendente - la superficie dell'area, - la suddivisione in lotti, - l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati con indicazione delle distanze tra fabbricati esistenti o di progetto, delle distanze dai confini, delle altezze, - le strade e le piazze con la relativa toponomastica, - le eventuali alberature esistenti con indicazione delle essenze, - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi, - l'indicazione dei limiti delle aree private, pubbliche o soggette a vincoli, - l'indicazione di eventuali elettrodotti, metanodotti con relative servitù e di eventuali altri vincoli.

f) Rilievo quotato, piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti in scala 1:200 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in scala 1:50 per gli interventi di restauro, in scala 1:100 per gli altri interventi.

1) le piante dovranno rappresentare tutti i piani entro e fuori terra compreso la pianta della copertura. In ogni pianta dovranno essere riportate le destinazioni d'uso e le dimensioni di ogni singolo vano compreso lo spessore delle murature interne ed esterne, il rapporto aeroilluminante tra pavimento e pareti finestrate, le linee di sezione. La pianta del piano terra dovrà, oltre ai rapporti con l'edificio d'intorno e con la viabilità pubblica, anche la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni, distanze dai confini, di zona di P.R.G. e di proprietà gli schemi degli impianti di adduzione dell'acqua potabile, nonché gli impianti di smaltimento liquami.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto dei lavori.

Per gli interventi di restauro: le piante devono rappresentare le eventuali stratificazioni ed aggiunte. Nel caso di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/99, titolo I (ex L.1089\39), le piante, i prospetti e le sezioni dovranno evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

2) I prospetti dovranno rappresentare ogni lato dell'edificio con indicati i materiali di finitura, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, ecc., nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle fronti dell'edificio oggetto dell'intervento e soggette a opere determinanti mutamento dell'aspetto esteriore.

I prospetti composti da più piani sfalsati dovranno essere rappresentati con le ombre a 45°.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089\39, dovranno essere evidenziati altresì:

eventuali stratificazioni ed aggiunte.

Condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.

Elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

Fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

3) Le sezioni dovranno essere significative, trasversali e longitudinali di cui almeno una passante per il vano scala, con indicato:

- L'andamento del terreno di pertinenza circostante.
- Le altezze di interpiano compreso lo spessore dei solai.
- Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate alla quota 0.00 (punto di confine con la viabilità pubblica).
- Eventuali particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089\39, dovranno altresì essere evidenziati:

Le eventuali stratificazioni ed aggiunte.

Le condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.

Gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

I fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

## 2. STATO DI PROGETTO

Planimetria in scala 1:500 opportunamente quotata con indicazione dei movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie, degli spazi per la sosta ed i parcheggi (con dimostrazione del requisito di cui al relativo titolo), nonché degli spazi di verde attrezzato.

Planimetrie in scala 1:500 o 1:1000 con indicazione dei tracciati degli impianti di fognatura (reti bianche e nere), della rete idrica generale, nonché della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e di elementi di arredo urbano, corredata da necessari profili longitudinali e sezioni. Negli elaborati di cui al presente punto dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane.

Calcoli relativi al dimensionamento e al funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, elaborati tecnici (planimetrie, sezioni trasversali e profili longitudinali) comprensivi di particolari costruttivi (cordonati e zanelle, passi carrai, rampe per superamento barriere architettoniche, armadietti tecnologici, cabine, ecc) redatti in idonea scala, con indicazione dei picchetti, pozzetti, distanze parziali e progressive, quote di scorrimento, livellette, pendenze, diametri, materiali, portate minime e massime, quote del piano di posa, quote dei piani stradali, cabine di riduzione, punti luce, sezioni dei cavi, ecc.), computo metrico estimativo se necessario in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori.

Planimetria generale in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500 rappresentante la divisione in lotti degli isolati, le piazze, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili, segnaletica verticale ed orizzontale, piazzole nettezza urbana), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato e, limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli spazi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici corredati da piante, scavi, profili con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso, dei profili schematici delle sezioni trasversali e longitudinali significative, opportunamente quotate dei terreni in pendenza e non, della rete stradale, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.

la viabilità esistente, di previsione e di progetto.

la localizzazione del lotto o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti posti ad una distanza uguale o inferiore a 10 metri.

Le caratteristiche planialtimetriche nonché le dimensioni del lotto.

La distanza dell'edificio progettato dai confini di zona di P.R.G. e di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione.

piante, prospetti e sezioni, tavole di confronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto, pianta del piano terra con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza così come descritti al precedenti punto 1 – lettera f) punti 1), 2), 3).

scheda sinottica di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri di P.R.G. e i dati di progetto.

Stato sovrapposto: stato comparato tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti, alle sezioni compreso l'andamento del terreno di pertinenza con indicazione degli sterri e dei riporti. Gli sterri e le demolizioni dovranno essere evidenziate con il colore giallo, i riporti e le nuove opere in rosso.

## C. DOCUMENTAZIONE SCRITTA

- Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la corrispondenza del progetto ai requisiti cogenti descritti dal Regolamento Edilizio;
- Relazione tecnica illustrativa dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche e alla qualità dei materiali da impiegare ed alle modalità costruttive;
- Relazione illustrativa relativa al pregio architettonico dell'opera proposta contenente la valutazione degli effetti dell'intervento nell'ambiente costruito e nell'ambiente fisico circostante;
- Relazione relativa al rispetto della vigente disciplina urbanistico edilizia comunale contenente la verifica dei dati di progetto e le relative tabelle.
- Relazioni e/o attestazioni di conformità documentate (con l'ausilio di elaborati grafici e calcoli di verifica ove ritenuto necessario e/o richiesto dalla specifica normativa di riferimento) circa il rispetto alle normative vigenti in materia ambientale e paesistica, storico architettonica, igienico sanitaria, sicurezza dei cantieri, impiantistica, indagine geologica tecnica del terreno, superamento delle barriere architettoniche, parcheggi, rischio idraulico, codice della strada, risparmio energetico, emissioni atmosferiche, inquinamento acustico, sismica, ecc., ovvero, nei casi di Denuncia di Inizio Attività, asseverazione di conformità delle opere o dell'intervento da realizzare strumenti urbanistici adottati od approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- Dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli aspetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali delle opere;
- Relazione illustrativa circa la conformità della destinazione d'uso di progetto ai requisiti prestazionali prescritti dal presente Regolamento Edilizio in relazione alla destinazione degli immobili;
- Relazione relativa alla valutazione di impatto ambientale ovvero all'inserimento ambientale corredato da opportuni elaborati grafici e/o fotografici e fotomontaggi;

## Documentazione da presentare in base all'intervento.

TIPO D'INTERVENTO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O
<b>STATO ATTUALE</b>													
Planimetria Catastale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Estratto PRG	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Planivolumetrico dell'area circostante (200 m)	X	X	X				X	X	X		X	X	
Rilievo planialtimetrico su carta C.T.R. scala 1:200 e almeno due sezioni trasversali		X	X	X			X	X	X				
Planimetrie 1:500 con distanze confini e strade		X	X			X	X	X	X				
Planimetrie 1:200 sistemazione esterna	X	X	X	X	X								
Rilievo dello stato di fatto, piante, prospetti e almeno 2 sezioni, minimo scala 1:200 con quote interne ed esterne ed indicazioni delle superfici utili ed attuale utilizzo dei locali	X						X	X	X				
Studi specialistici						X	X					X	
Indagine geologiche		X	X					X	X			X	
Indagine vegetazionali		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Rilievo fotografico di tutti i prospetti e della zona d'intervento	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X
Altro da specificare							X						
<b>STATO DI PROGETTO</b>													
Planivolumetrico dell'area circostante (200 m)		X	X										
Estratto PRG con sovrapposizione degli ingombri	X	X	X			X	X	X	X	X	X		
Planimetrie 1:500 con distanze confini e strade		X	X			X	X	X	X	X	X	X	
Planimetrie 1:200 sistemazione esterna compreso spazi di manovra degli autoveicoli (nel caso di autorimesse interrato o seminterrate) ed almeno due sezioni con indicazioni delle distanze e quote di riferimento rispetto il terreno dello stato attuale	X	X	X		X		X	X	X				
Grafico di progetto, piante, prospetti e almeno 2 sezioni, minimo scala 1:200 con quote interne ed esterne ed indicazioni delle superfici utili ed indicazione della destinazione dei locali	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Grafico di stato sovrapposto, piante, prospetti e almeno 2 sezioni, minimo scala 1:200	X	X											
Prospettive o assonometrie		X	X										
Elaborato di fotomontaggio e/o render per la valutazione dell'inserimento delle nuove opere		X	X		X		X	X	X	X	X	X	
Relazione tecnica con indicazione dei materiali	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Schede urbanistica con calcolo delle potenziali edificatorie del terreno e calcolo delle volumetrie stato attuale e progetto		X	X										
Dichiarazione del tecnico sulla conformità del progetto alla normativa vigente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autorizzazione paesaggistica ambientale <sup>1</sup>	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Pareri di competenza <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

<b>TABELLA INTERVENTI</b>	
A	Opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo
B	Ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ed ampliamento edifici
C	Interventi di nuova costruzione
D	Recinzioni, muri e cancellate
E	Cartelli o altri mezzi pubblicitari
F	Posa in opera di condotte interrate
G	Posa di linee aeree
H	Opere di viabilità (puntuali e circoscritte)

<sup>1</sup> Per le zone sottoposte ai decreti ministeriale di vincolo paesaggistico n° 9/1949, 62/1966 e 63/1966

<sup>2</sup> Per le zone sottoposte ai vincoli idrogeologico o le attività sottoposte a valutazione U.S.L., A.R.P.A. e V.V.F.F. o piante protette ai sensi della L.R.28/2001

I	Opere di viabilità (estese)
L	Opere idrauliche (puntuali e circoscritte)
M	Opere idrauliche (estese)
N	Opere di recupero ambientale
O	Interventi di manutenzione del patrimonio arboreo (potature e abbattimento)

**ART. 13 - Procedimento di rilascio del permesso di costruire.**

1. I procedimenti e le modalità di rilascio del Permesso di Costruire sono descritti dagli articoli 17 e 18 della Legge Regionale n. 1 del 25/02/2004.
2. Tutti gli interventi soggetti a Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere valutati dalla Commissione Edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio.

**ART. 14 - Adempimenti conseguenti il rilascio del permesso di costruire.**

Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire relativi al mese precedente viene data pubblicità mediante affissione all'Albo pretorio per un periodo di giorni 15; tale affissione non determina la decorrenza dei termini di scadenza per l'impugnativa del permesso di costruire in sede giurisdizionale.

Al permesso di costruire è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia delle autorizzazioni nelle ipotesi di cui al precedente art. 8.

Chiunque ne abbia titolo ai sensi della L. 241/90 ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.

L'efficacia temporale ed i termini di validità del permesso di costruire sono normati ai sensi articolo 16 della Legge Regionale n.1 del 18/02/2004.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 16 della Legge Regionale n.1 del 18/02/2004.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi dell'art.11 comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.

Un progetto respinto potrà essere riesaminato solo nel caso della presentazione di nuovi elementi o di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire decade, oltre che nel caso previsto dal comma 4 del presente articolo:

- a. Quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione dei lavori, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nel termine di 8 giorni, la prescritta comunicazione al comune,
- b. Quando entrano in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso di costruire, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 4 anni dalla data di inizio.

Il permesso di costruire viene revocato:

- a. Quando lo stesso risulti ottenuto in base a disegni di progetto, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- b. Quando il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nel permesso di costruire.

Varianti al progetto possono essere presentate per mezzo di domanda corredata dei relativi elaborati qualora il titolare del permesso di costruire intenda variare il progetto già autorizzato. In caso di varianti in corso d'opera restano comunque fermi i limiti temporali di validità della concessione originaria.

**ART. 15 – Onerosità del permesso di costruire.**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso nei modi e per gli interventi stabiliti dal Titolo III della Legge Regionale n. 1 del 18/02/2004.

----- CAPO V -----

**COMMISSIONE EDILIZIA PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

**ART. 16 - Commissione edilizia - composizione e nomina.**

La Commissione edilizia comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio istituita ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 18/02/2004 è composta da:

- Il Sindaco o un suo delegato senza diritto di voto con le funzioni di presidente;
- Il Responsabile dell'Area Tecnica preposto al rilascio del Permesso di Costruire o suo delegato;

Un geologo scelto tra un elenco di nominativi composto da

- una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- i soggetti, iscritti al relativo ordine, che ne facciano richiesta specifica con allegato dettagliato curriculum professionale,;

Due esperti in materia di beni storico artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della disciplina regionale;

Un rappresentante dei seguenti ordini professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti e Periti) scelto tra un elenco di nominativi composto da:

- una terna proposta dai relativi ordini professionali;
- i soggetti, iscritti al relativo ordine, che ne facciano richiesta specifica con allegato dettagliato curriculum professionale.

Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un funzionario del Comune designato dal Sindaco. I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante, salvo dimissioni.

I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per due sedute consecutive, ovvero per tre sedute nell'arco di dieci riunioni.

**ART. 17 - Commissione edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio - competenze**

La Commissione edilizia comunale è organo con funzioni consultive ed esprime parere non vincolante ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 1 del 25/02/2004.

I pareri della commissione di cui al presente articolo, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento.

**ART. 18 - Commissione edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio - funzionamento.**

1. La Commissione edilizia comunale si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento.
2. La Commissione è convocata dal Responsabile dell'Area Tecnica, o suo delegato, con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 4 componenti tra i quali il presidente. In assenza del presidente la Commissione è presieduta dal responsabile dell'Area Tecnica preposto al rilascio del Permesso di Costruire.
3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità, prevale il voto del Responsabile dell'Area Tecnica.
4. Per l'esame e l'espressione del parere sui progetti di intervento in zone sottoposte al vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 deve comunque essere presente un membro esperto (effettivo o supplente) in materia di beni ambientali, di cui alla disciplina regionale.
5. Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente o il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia preposto al rilascio del Permesso di Costruire hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.
6. Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.
7. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto la dettagliata relazione ed in presenza del parere igienico-sanitario se necessario ai fini del procedimento.
8. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali nelle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
9. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.
10. Il parere della Commissione edilizia ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004, è dato altresì con le modalità e procedure previste al precedente articolo 6.

## ----- CAPO VI -----

### DISCIPLINA DI CANTIERE

#### **ART. 19 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.**

Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, delle conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite nel medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art.3, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **ART. 20 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.**

Il titolare del permesso di costruire almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio tecnico comunale apposita dichiarazione contenente le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestante l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

Contestualmente alla comunicazione di cui al precedente comma dovrà essere presentato il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) nei modi e per gli interventi di cui all'articolo 11 della Legge Regionale n. 1 del 18/02/2004.

I lavori, in caso di sostituzione del direttore dei lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

Il responsabile dell'Area Tecnica preposto al rilascio del permesso di costruire può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Delle operazioni di cui al comma 6 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

#### **ART. 21 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi

di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### ART. 22 - **Cantieri di lavoro.**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del titolare del permesso di costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome e cognome e titolo professionale delle progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;
  - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;
  - e) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;
  - f) indicazione del numero e della data del Permesso di Costruire o della denuncia di inizio attività;
  - g) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;
  - h) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione, e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.
2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.
3. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 devono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494.

#### **ART. 23– Rinvenimenti e scoperte.**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni, delle competenti autorità.

#### **ART. 24 - Ponti e scale di servizio.**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

#### **ART. 25 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

1. È vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.
6. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **ART. 26 - Rimozione delle recinzioni.**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **ART. 27 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

## ----- CAPO VII -----

### AGIBILITA'

#### ART. 28 – **Ultimazione dei lavori. dichiarazione di agibilità.**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente; Le disposizioni, le modalità e le tempistiche relative al rilascio del certificato di agibilità sono contenute nel Titolo IV Capo I della Legge Regionale n.1/2004.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

Nuove costruzioni;  
Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;  
Interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Al fine della verifica della conformità edilizia dei fabbricati, sono da considerarsi tolleranze e non costituiscono né variante né difformità dal progetto le modifiche apportate in corso d'opera determinate da diverse modalità di esecuzione (non valutabili quindi in termini di superficie e volume) quali:

rivestimenti, intonaci, materiali, giunti strutturali, spessore solai, spessore murature perimetrali, elementi architettonici di facciata, di arredo interno;  
scarti (in più o in meno) per ogni singola misura (relativa all'ingombro dell'intero manufatto) pari a (Sc: scarto in cm);  
Sc = 1% per misure fino a cm 300;  
Sc = 0,75% per misure da cm 301 fino a cm 1000;  
Sc = 0,50% per misure da cm 1001 in poi.

Le disposizioni di cui sopra decadono in caso di specifiche prescrizioni contenute nel titolo abilitativi o in pareri allegati allo stesso.

## ----- CAPO VIII -----

### NORME IGIENICO SANITARIE

#### ART. 29 - **Deflusso delle acque meteoriche.**

Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica o in canali a cielo aperto.

Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt. 2,00 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche provenienti dai pluviali devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio tecnico comunale.

Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione delle Comune.

#### ART. 30 - **Cortili e chiostrine di nuove costruzioni.**

Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, devono essere dimensionati in modo che:

la larghezza (L), sia pari almeno alla maggiore altezza (Ha o Hb), con un minimo di ml 6,00;

La profondità (La o Lb) dovrà essere almeno i 2/3 della larghezza (L)

Agli effetti di quanto sopra la misura dei precedenti parametri deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridori di disimpegno.

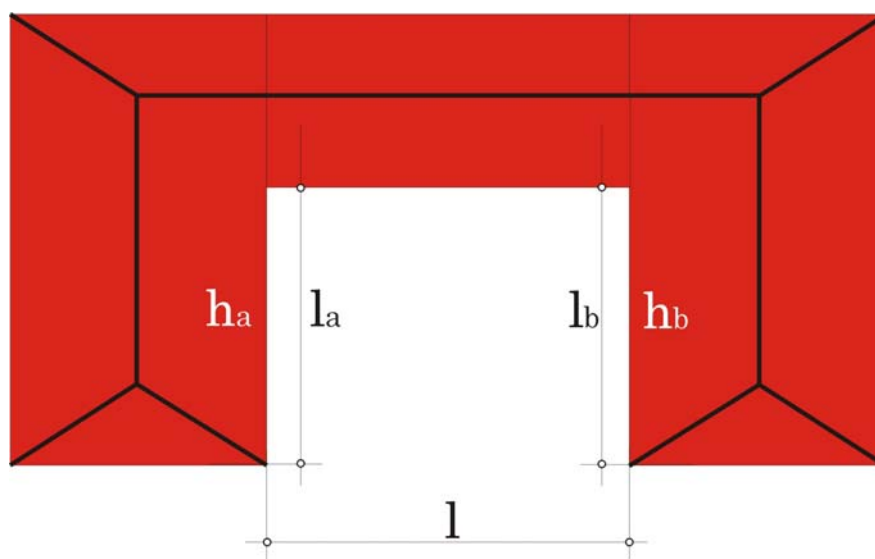
È vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 4,00.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.



#### ART. 31 – Norme comuni a tutti i locali abitabili delle nuove costruzioni.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

È vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici.

I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi (non abitativi) che comportino la permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, e laboratori artigianali, quando abbiano i

seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- pavimento di mt. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;
- adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
- illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra (calcolata come altezza media ponderale) non inferiore a mt. 1,60.

Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotata di almeno un servizio igienico con antibagno.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie orizzontale del locale. I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controffitto con strato di aria interposto di almeno 15 cm o protetti con altri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità ( $\lambda$ ), non superiore a 0,10 Kcal/mq h °C a 20 °C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.

Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

#### ART. 32 - Locali igienici, cucine e disimpegni.

Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.

La stanza da bagno deve avere una apertura atta al ricambio dell'aria o in alternativa, quando ciò non sia possibile, deve essere dotata di impianto per l'aspirazione meccanica dell'aria.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc. 15,00.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi e di passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

L'altezza minima di corridori, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a mt. 2,40.

#### ART. 33 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso; dovranno comunque essere rispettate le seguenti dimensioni:

Larghezza rampa e pianerottoli minimo 120 centimetri;  
Alzata massima 16,50 centimetri;  
pedata minima 30 centimetri;  
Almeno un pianerottolo ogni 14 alzate.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità alle disposizioni di legge.

Dalle scale poste all'interno degli edifici non possono di norma ricevere luce, ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici.

Le scale devono ricevere di norma aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.

Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, salve le disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, dovranno comunque essere rispettate le seguenti dimensioni:

Larghezza rampa e pianerottoli minimo 90 centimetri;  
Alzata massima 19,50 centimetri;  
pedata minima fino a 25 centimetri;

Dal vano scale di edifici plurifamiliare si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.

La comunicazione dei vani scala, con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 34 - Piani terreni delle nuove costruzioni**

I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

altezza minima di mt. 2,70;  
sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione devono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno mt. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati ed idonea protezione dall'afflusso di acque meteoriche.

I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico - sanitaria e di inquinamento.

#### **ART. 35 - Soppalchi**

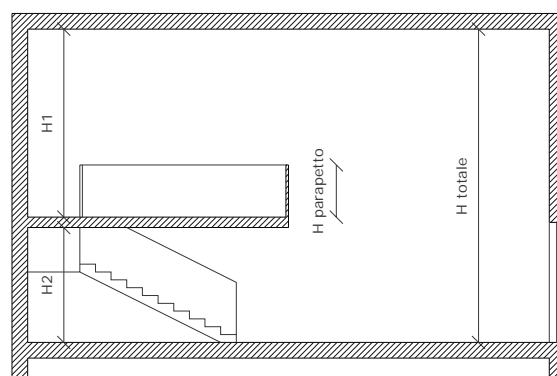
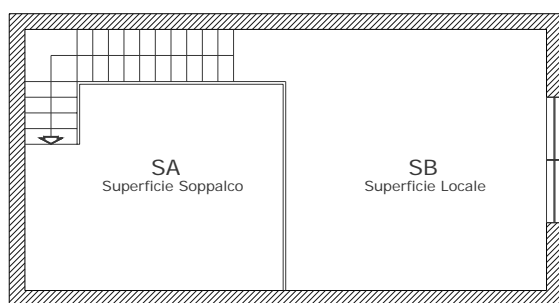
Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei precedenti articoli, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

ciascuna altezza libera non risulti inferiore a mt. 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;

la superficie del soppalco non superi il 50 per cento della superficie del vano da soppalcare;

la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;

entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a ml 1,00.



SA: Superficie soppalco    SB: Superficie locale da soppalcare

$$S \text{ finestrata} > 1/8 (SA + SB)$$

$$H1 \geq 2,20 \text{ m.} \quad H2 \geq 2,20 \text{ m.}$$

$$SA < 50\% SB$$

$$H_{\text{parapetto}} \geq 1,00 \text{ m.}$$

#### ART. 36 - Eccezioni.

Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dal Capo 2 del Titolo V della Legge Regionale n. 1/2004, potranno essere approvati progetti che non rispettino integralmente i requisiti di cui al presente Capo esclusivamente per opere che comportino una miglioria rispetto all'esistente e che abbiano motivazione estetico – funzionale.

Le opere di cui al precedente comma dovranno preventivamente ottenere il Parere Igienico Sanitario ed essere sottoposte al vaglio della Commissione Edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio.

**ART. 37 - Uso di acque pubbliche.**

È vietato, senza speciale nulla-osta dell'Autorità competente, servirsi per i lavori edili, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

## ----- CAPO IX -----

### NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

#### ART. 38 – **Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.**

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i parametri murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.
2. Negli edifici d'origine storica o di tipi tradizionale, che risultino costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere esclusivamente di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri identici all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche indicazioni emanate in materia dalla Giunta regionale e con riferimento all'epica storica di prevalente definizione degli edifici.
3. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto, uniformandosi alle indicazioni di cui ai successivi articoli.
4. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente, completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con la modalità prevista dall'articolo 8 della legge 241 del 7 agosto 1990.
5. L'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.

#### ART. 39 – **Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o che abbiano origine alla ricostruzione o della completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
2. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni in presenza di uno strumento attuativo.

**ART. 40 – Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.**

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i parametri murari e le pareti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a facciata vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore da concordare al momento del titolo autorizzativo, non eccessivamente scabri né riflettenti, con l'esclusione del bianco che si intersecano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.
2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.
3. per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali discendenti, nella fogna pubblica o nei canali naturali esistenti.
4. Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale e resistente all'usura fino a un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.
5. Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm. 5, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, munite di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il parametro del prospetto.

**ART. 41 – Impianti e canalizzazione.**

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici non visibili dalla normale viabilità di passaggio, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.
2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi internamente alle murature.
3. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti dei quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio non visibile dalla normale viabilità di passaggio.
4. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.
5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

#### **ART. 42 – Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.**

Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm.

Per quanto concerne l'installazione di tende parasole, strutture di arredo temporanee, insegne e targhe ecc, si rimanda all'apposito Regolamento Comunale per l'Arredo Urbano.

#### **ART. 43 – Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.**

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza e cura del proprietario. Il Comune può ingiungere, mediante ordinanza del Sindaco o Dirigenziale, al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.
2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettano lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno essere coltivate ad orto o a frutteto.
3. Ove non siano aperte al pubblico, le aree inedificate potranno essere chiuse e recintate purché integrate con siepi e piante ornamentali.
4. Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere anch'esse verniciate e completamente schermate con siepi e sempreverdi.
5. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la recinzione, la perimetrazione e le opere relative in genere alle sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, unificandosi alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di un piano attuativo.

#### **ART. 44 – Depositi su aree scoperte.**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi solo previa autorizzazione di cui all'art.2. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro, la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguite senza autorizzazione potranno essere promossi, dagli uffici preposti, i provvedimenti necessari al rispetto i tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 45 – Realizzazione di cabine per servizi pubblici.**

Di norma le cabine per il servizio pubblico devono essere realizzate all'interno o in aderenza di nuovi fabbricati.

Qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche , dette cabine possono essere realizzate in aree libere anche in zone vincolate, purché ciò non sia espressamente vietato da disposizioni P.R.G.

In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti normative, nonché del presente regolamento.

## ----- CAPO X -----

### NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

#### ART. 46 – **Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme di sicurezza per gli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici il rilascio del certificato di agibilità è sottoposto alla presentazione di idonea certificazione che attesti la regolarità degli stessi.

#### ART. 47 – **Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco sentiti gli uffici competenti, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione, od acquisizione.

#### ART. 48 – **Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.**

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia per la qualità architettonica ed il paesaggio e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzioni, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

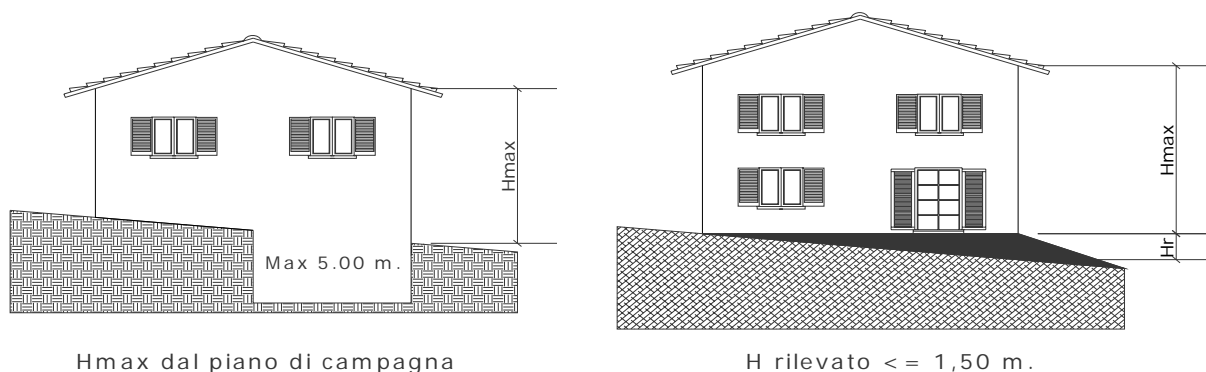
La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sottopassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

**(Altezza di un edificio - Ae)**

- 1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:**
  - a. nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccatto (Ls) e l'intersezione reale virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;**
  - b. nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 10 cm. Ove l'altezza del parapetto superi i metri 1,20 rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo.**
- 2. Per edifici con particolare articolazione piani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, di cui alla verifica dell'altezza di una facciata (Af).**
- 3. La misura dell'altezza non tiene conto:**
  - a. dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;**
  - b. degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;**

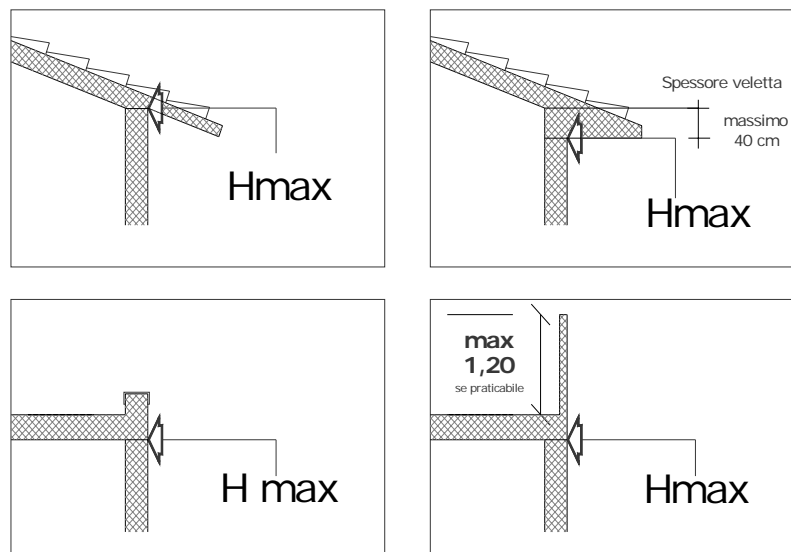
c. delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

4. La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere, in rilevato, ml 1,50 e comunque nel rispetto delle prescrizioni del PRG riferite singole zone.



5. Per gli interventi previsti con piano attuativo, il piano di progetto di cui al punto precedente è quello prescritto dal piano attuativo medesimo con riferimento ai capisaldi in esso indicati.
6. Nel caso di gronda ribassata lo spessore complessivo della veletta dovrà essere contenuta entro i 40 centimetri;
7. Per le facciate laterali il cui coronamento superiore si presenti a timpano (fianchi di tetti a capanna) l'altezza viene misurata dalla linea di terra, definita come sopra, alla

linea ideale formata dalla congiungente i punti delle linee di sottogronda, definite come sopra, delle pareti esterne laterali contigue.



#### (Altezza di una facciata di un edificio - Af)

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato nelle modalità del calcolo dell'altezza di un edificio.
2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.
3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

#### (Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au)

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

3. Il presente regolamento comunale nel capo VIII (norme igieniche sanitarie) stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.

**(Superficie utile coperta - Suc)**

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:
  - a. nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari (3.50) tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione di versa da quella residenziale situati all'interno delle zone specificamente previste dal PRG e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;
  - b. la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo relativo all'altezza di un edificio Ae, comma 3, lettera c). La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato (Ls);
  - c. non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;
  - d. per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento oltre a quanto previsto ai commi 3 e 5, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 69, comma 9 della l.r. 11/2005.
2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.
3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:
  - a. gli extra spessori murali, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 37, comma 1, lettera a) della l.r. 1/2004;

- b. i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della l.r. 1/2004, nei limiti e con le modalità ivi previste;**
- c. le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 41, comma 1, lettera a) della l.r. 1/2004, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, ottenibili di vedendo il relativo volume di incremento consentito (10 per cento) per tre;**
- d. i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;**
- e. le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:
  - i. senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o se previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;**
  - ii. secondo le modalità stabilite dal presente regolamento nel calcolo del volume urbanistico di un edificio o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;**
  - iii. nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 11/2005;****
- f. i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo delle Opere pertinenziali (Op), comma 2, lettera a), punto 5) e lettera b), punto 2);**
- g. i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;**
- h. le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;**

- i. le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, opere pertinenziali, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera e), punti i), ii) e iv) nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;
  - j. le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
  - k. i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati delle opere pertinenziali (Op), comma 2, lettera b), punto iv) e lettera e), punti vii) e ix);
  - l. i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
  - m. le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.
4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dagli strumenti urbanistici.
5. Per le attività produttive, anche agricole, il regolamento comunale per l'attività edilizia o lo strumento urbanistico possono stabilire le tipologie e/o le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel comma 3.

#### **(Opere Pertinenziali - Op)**

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
- a. dalla oggettiva strumentalità;
  - b. dalla limitata dimensione;
  - c. dalla univoca destinazione d'uso;
  - d. dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B,C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
  - e. dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

**2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra fatte salve le disposizioni dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono così differenziate:**

**a. opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2004, eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo:**

- i. i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;**
- ii. opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;**
- iii. pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m.1444/1968;**
- iv. elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;**
- v. opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) della l.r.1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa l.r. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;**
- vi. manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;**
- vii. le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla delibera della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00;**
- viii. le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;**
- ix. le strutture a carattere precario facilmente smontabili previste dal Progetto d'Area per la valorizzazione del paesaggio in territorio agricolo approvato ai sensi dell'articolo 32, comma 2, lettera i) della l.r. 11/2005;**

- x. l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
  - xi. i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
  - xii. opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- b. opere pertinenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della l.r. 1/2004, ma sottoposte a denuncia di inizio attività:
- i. recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila come previsto all'articolo 13, comma 1, lettera f) della l.r. 1/2004;
  - ii. opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all'articolo 20, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2004;
  - iii. parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
  - iv. impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;
  - v. installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
  - vi. installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), punto 10), purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
  - vii. tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
  - viii. strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
  - ix. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 e d.m. 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali;
- c. opere pertinenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), punto 6) della l.r. 1/2004 sottoposti a permesso di costruire:
- i. le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche

- superiori rispetto a quelle di cui alla lettera a), punti vi) e xi), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agrituristico, sportive, ricreative e servizi;
- ii. le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
  - iii. i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 della 1. 122/1989, che comportano deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;
  - iv. manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera a), punto i);
  - v. i muri di sostegno;
  - vi. recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;
  - vii. i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;
  - viii. gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera b), punto iv);
  - ix. nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche di cui all'articolo 4, commi 3 e 4 della legge regionale 14 agosto 1997, n. 28, nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

#### (Definizione di edificio esistente)

1. Si definiscono edifici quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o già esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 o per quelli anteriori, se già esistenti alla data di entrata in vigore di normative che prevedevano l'obbligo di atti autorizzatori per realizzare interventi edilizi.
2. Ai fini di cui al comma 1 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.
3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 33, comma 2 della l.r. 1/2004.
4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, sempreché siano presenti gran parte degli elementi strutturali di cui al comma 2, la sua consistenza, in assenza di chiari

**elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:**

- a. studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;**
- b. documentazione fotografica;**
- c. atti pubblici di compravendita;**
- d. certificazione catastale.**

**5. Resta invariato quanto previsto:**

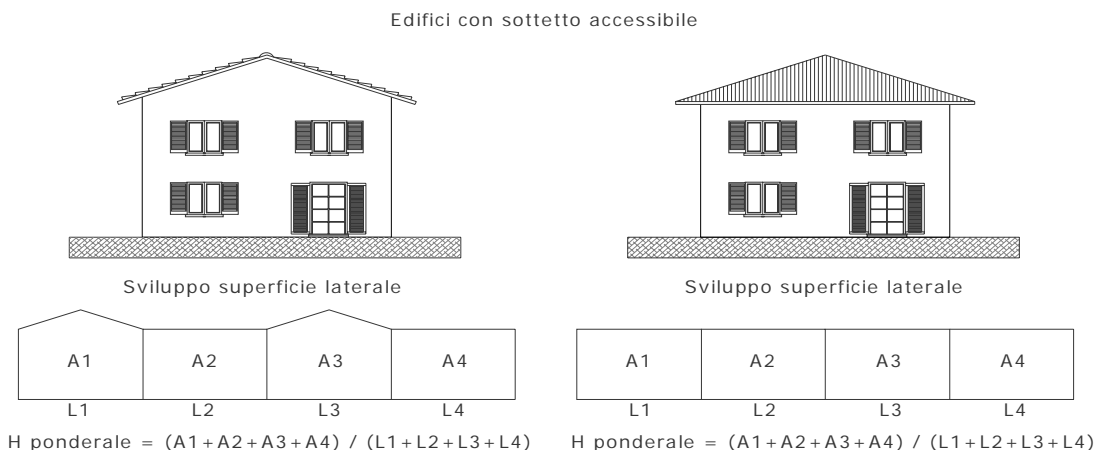
- a. all'articolo 11 dell'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 in merito alla ricostruzione di parte di edifici con valore storico ed architettonico;**
- b. dall'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 14 settembre 1998, n. 5180 in materia di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici.**

**(Volume urbanistico di un edificio)**

- 1. Qualora lo strumento urbanistico generale utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale St e Sf**
- 2. Ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico generale, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.**
- 3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.**
- 4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando l'altezza dell'edificio e dei prospetti come previsto dal presente regolamento.**
- 5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsto nel calcolo della Suc.**
- 6. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario (Sf), dividendo gli stessi indici volumetrici per 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 32, comma 2, lettera e) della l.r. 11/2005 con riferimento alle norme per il territorio agricolo.**
- 7. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi del calcolo dell'altezza dell'edificio (Ae), sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.**
- 8. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00**
- 9. Sono esclusi dal computo del volume i porticati, le logge, i balconi in nicchia ed i**

volumi tecnici ad eccezione del vano scale, nonché i sottotetti interclusi e non utilizzabili (su muricci).

**10.** Rientrano nel computo del volume per intero gli edifici “a pilotis” per la parte eccedente il 30% della superficie coperta dell’intero piano.



**12.** Gli annessi agricoli parzialmente o totalmente aperti costituiscono volume urbanistico, ad eccezione delle serre che non comportano trasformazione permanente del terreno.

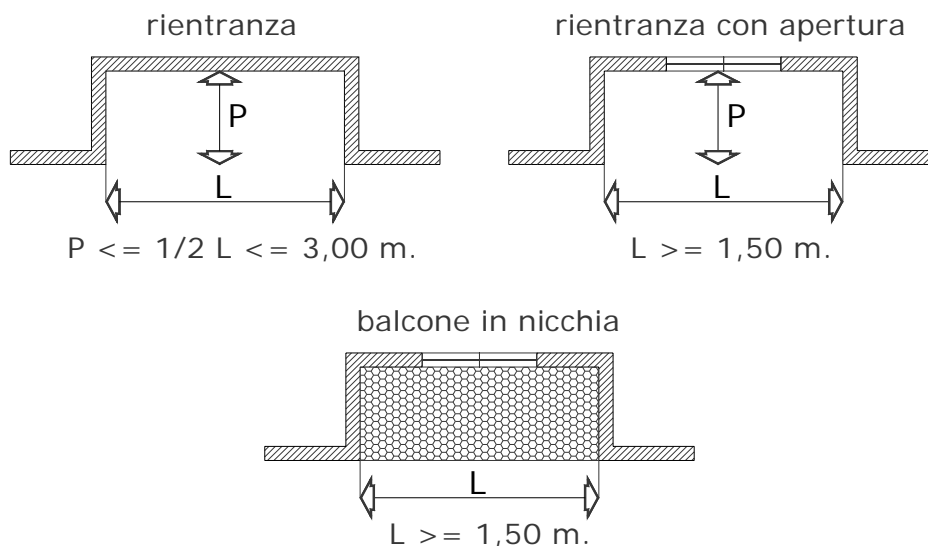
Le serre di cui sopra dovranno rispettare le seguenti caratteristiche costruttive in adempimento della D.G.R. n° 955 del 7 Giugno 2006:<sup>3</sup>

- serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale.
- Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,50 metri lineari;
- realizzazione delle suddette tipologie di serre è consentita mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica, da parte dell'impresa agricola come definita dall'ari 32, comma 2, lett. a) della legge 11/05 ed è subordinata alle condizioni che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari di cui all'ari. 34, comma 4, della stessa legge, con esclusione delle aree boscate di cui all'ari 15, commi 1,2, e 8 della LR 27/2000, senza la presentazione del piano aziendale;

<sup>3</sup> Parte aggiunta a seguito di DCC n° 70 del 29 agosto 2006 BUR 44 del 20 settembre 2006

## RIENTRANZE

1. sono consentiti gli arretramenti dei fronti dei fabbricati per la realizzazione di rientranze e di balconi in nicchia con le seguenti limitazioni;
  - a. La profondità delle rientranze non può superare la metà della larghezza, ed in ogni caso dovrà essere contenuta entro i ml 3,00 da ridurre a ml 1,50 nel caso di balcone in nicchia;
  - b. Qualora si realizzino delle aperture all'interno delle rientranze la larghezza minima sarà di ml 1,50.



ART. 50 - Parametri urbanistici.

### (Superficie territoriale - St)

1. Si definisce **superficie territoriale** la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.
2. Si definisce **territorio agricolo**, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.

3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'indice di utilizzazione territoriale (I<sub>ut</sub>).
4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

**(Superficie per opere di urbanizzazione primaria)**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'articolo 24, comma 7 della l.r. 1/2004, riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclopedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della l.r. 11/2005 e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.
3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.
4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

**(Superficie per opere di urbanizzazione secondaria)**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall'articolo 24, comma 8 della l.r. 1/2004, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le

costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

#### **(Superficie fondiaria - Sf)**

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Iuf.
5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

#### **(Superficie asservita - Sa)**

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.
3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui agli articoli 2 e 5 del Regolamento Regionale n° 9/2008, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del P.R.G. consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a specifiche normative.
4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento

dell'asservimento o di modifica della destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.

5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dagli strumenti urbanistici o da normative di settore.

**(Area di sedime - As)**

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto dalla descrizione delle superfici permeabili comma 2, lettera b.
2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriera architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera e) della L.R. 1/2004, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

**(Superficie permeabile e impermeabile Sp - Si)**

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.
2. A tal fine:
  - a. sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo

su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

- b. sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.
3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

**(Perimetro di un edificio - Pe)**

1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui al comma 2 dell'Area di Sedime e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di intercapedine ventilata (vedi Suc, comma 3, lettera j).

**(Quota di spiccatto - Qs)**

1. Si definisce quota di spiccatto la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.
2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.
3. Il presente regolamento comunale permette la formazione di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante opera ai fini della realizzazione delle quote di spiccatto per un massimo di 1.50 m.

**(Linea di spiccatto - Ls)**

1. Si definisce linea di spiccatto la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto, di cui alla quota di spiccatto (Qs), lungo il perimetro esterno dell'edificio.

**(Sagoma di un edificio - Se)**

- 1. Si definisce sagoma di un edificio la figura pianovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste dal comma 2 dell'Area di Sedime.**
- 2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera e) della l.r. 1/2004, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici e le altezze preesistenti, e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.**

## **INDICI**

### **(Indice di utilizzazione territoriale - Iut)**

- 1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.**
- 2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.**

### **(Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf)**

- 1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.**
- 2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.**

### **(Indice di copertura - Ic)**

- 1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili (Area di sedime As) e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.**

### **(Indice di permeabilità - Ip)**

- 1. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni. Esso è stabilito dagli strumenti urbanistici comunali**

## **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

- 1. Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.**

## **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

1. Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

#### ART. 51 - Area pertinente.

1. Per area pertinente si intende quella che risulti in rapporto, per contiguità e funzionalità, con l'edificio principale e costituisce la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del P.R.G. nei casi di concessione edilizia o di strumento urbanistico attuativo.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche e le aree private destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche.
3. Nelle zone agricole, per la definizione di area pertinente e zone di intervento, si rimanda al Titolo III Capo II della Legge Regionale n.11/2005.

#### ART. 52 - Distanze tra fabbricati, confini e strade.

##### (Distanze tra edifici - De)

- 1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.**
- 2. Negli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), e) e d) della l.r. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.**
- 3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all'articolo 13, comma 1, lettera e) della l.r. 1/2004, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.** Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate, nei centri storici, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:**
  - a. nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o perticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;**

- b. nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o perticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale;
  - c. nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
  - d. nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
  - e. tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 21, comma 2, lettere b) e e), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
- 5.** La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
- 6.** È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della l.r. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murali finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
- 7.** Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della l.r. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.
- 8.** I piani interrati devono rispettare le distanze dagli altri edifici e dai confini come gli edifici fuori terra; ciò vale anche per gli edifici completamente interrati. Le eventuali intercapedini, costruite ai soli fini igienici o statici, non vengono valutate ai fini delle distanze dagli edifici diversi, dai confini e del volume se di larghezza inferiore o uguale a ml 1,50 rispetto al filo esterno della costruzione intorno alla quale viene realizzata.
- 9.** In ogni caso la distanza del fabbricato dai confini, può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze tra i fabbricati.
- 10.** Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per ciascuna zona omogenea.
- 11.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planuvolumetriche e, limitatamente alle distanze dalle strade, nel caso di

edificazioni di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme del Codice stradale.

- 12.** È obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti commi, salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza, o nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti che preveda l'arretramento degli stessi rispetto alla sede stradale.

**(Distanze dai confini - Dc)**

- 1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio (Pe) ed il confine.**
- 2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:**
  - a. dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;**
  - b. dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate come descritte nel punto relativo alle stesse comma 2, lettere b) e e), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;**
  - c. dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;**
  - d. nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;**
  - e. fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a mi. 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.**
- 3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui alla distanza tra edifici (De).**
- 4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano**

attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della l.r. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.
6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.
7. Per le opere pertinenziali (Op), comma 2, lettera a) e quelle di cui all'articolo 38, comma 1 della l.r. 1/2004, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

#### (Distanze dalle strade - Ds)

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio (Pe) ed il confine della sede stradale, completa degli elementi delle opere di urbanizzazione primaria descritte al relativo comma 3.
2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5.
3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.
4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.
5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

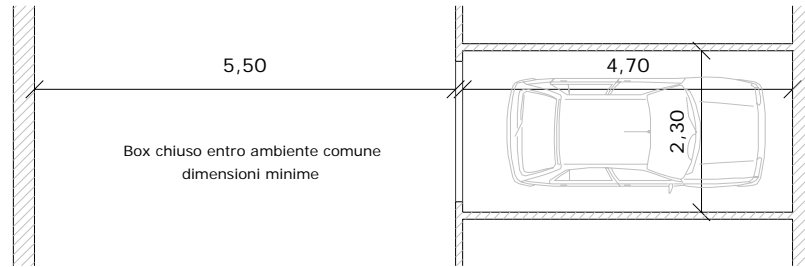
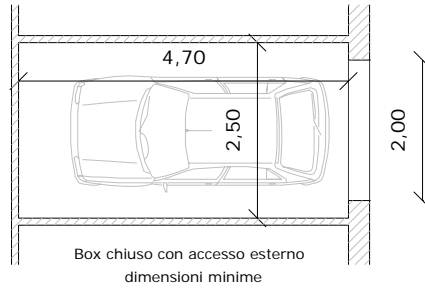
ART. 53 - **Parcheggi.**

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mq. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
2. Le dimensioni dei posti macchina (autorimesse-boxes) dovranno essere:

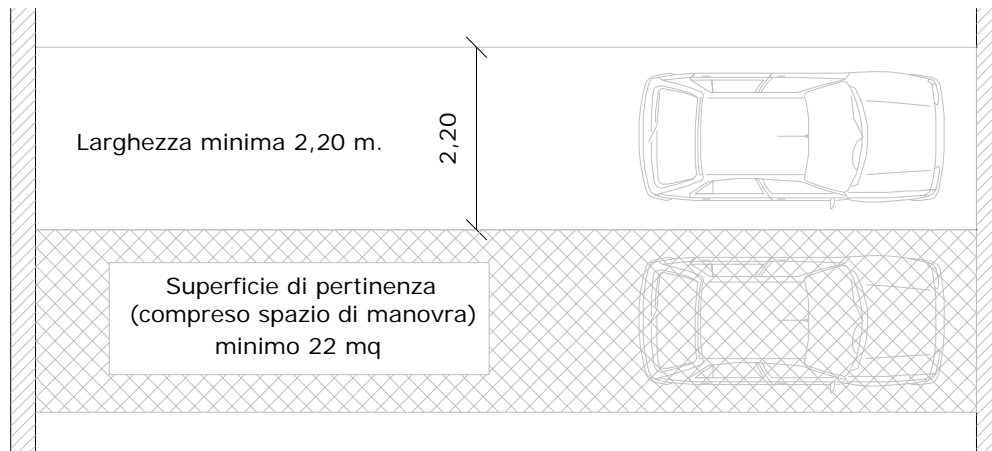
box singolo con accesso diretto dall'esterno dimensioni interne pari a ml 2,50 x 4,70 con apertura di larghezza non inferiore al ml 2,00;

Box chiusi entro ambienti comuni dimensioni interne pari a ml 2,30 x 4,70 con apertura di larghezza non inferiore a ml 2,00; in questo caso si dovrà assicurare uno spazio di manovra di larghezza non inferiore a ml 5,50 fra le pareti opposte;

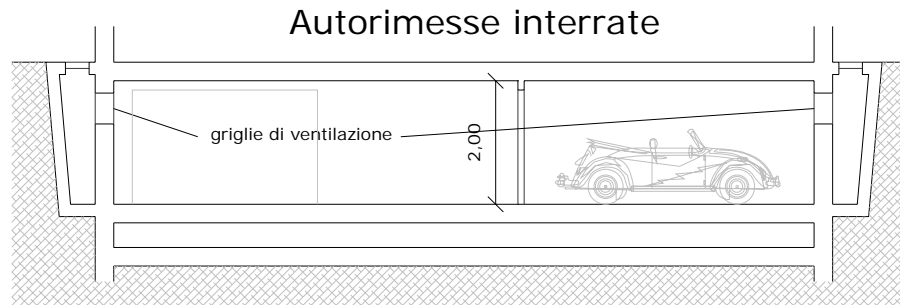
Qualora si tratti di autorimesse comuni senza delimitazione muraria o fissa dei posti macchina, lo spazio totale per ogni automezzo, compreso lo spazio di manovra antistante, dovrà essere dimensionato con un minimo di mq 22,00, pur conservando la larghezza minima di ml 2,20.



#### AUTORIMESSE COMUNI SENZA DELIMITAZIONE MURARIA



3. Le autorimesse di qualsiasi natura, non potranno avere altezza inferiore a ml 2,00; nel caso di autorimesse interraste dovranno essere previste idonee griglie di ventilazione.



4. Nel caso di realizzazione di edifici plurifamiliari con più di 5 unità abitative, dovrà essere previsto almeno un posto auto adattabile a parcheggio riservato ai disabili secondo le specifiche contenute nella normativa di riferimento.
5. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nella rispetto della Normativa Regionale.
6. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.
7. Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo quando, per specifiche zone, le norme tecniche di attuazione del PRG dispongano diversamente in applicazione di specifiche disposizioni di legge.
8. I requisiti e gli standards di qualità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. 16 dicembre 1997, n. 46.

#### **ART. 54 - Aree verdi.**

1. Le aree a verde pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della Normativa Regionale.
2. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree per verde pubblico sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente attrezzate secondo le indicazioni stabilite nella convenzione.
3. Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate, nonché dotate di idonea piantumazione con essenze autoctone.

#### **ART. 55 - Zone di rispetto.**

##### **a) CIMITERI**

Non è consentito, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro la fascia di rispetto indicata dal PRG dai cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore, e le eventuali attrezzature cimiteriali (chioschi, servizi igienici, ecc).

##### **b) STRADE**

1. Per la edificazioni vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni contenute nel decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 282 e relativo regolamento (e successive modifiche), norme antisismiche, quelli di cui alla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46, nonché le prescrizioni del P.R.G.

##### **c) POZZI E CORSI D'ACQUA**

I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuate in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.

Dalle rive dei laghi e dalle sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 e del PUT.

#### **ART. 56 - Accessori per ricovero animali da cortile.**

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita previa autorizzazione edilizia la realizzazione di modesti accessori per il ricovero di animali domestici di piccola taglia nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie ed ambientali.

**ART. 57 - Realizzazione di attrezzature sportive e ricreative.**

In tutte le zone omogenee di cui al D.M. del 2 aprile 1968, possono essere autorizzati impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni a servizio di abitazioni e di strutture di tipo ricettivo e agriturismo, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del P.R.G.

**ART. 58 - Realizzazione di attrezzature di arredo al servizio della residenza.**

In tutte le zone omogenee di cui al D.M. del 2 aprile 1968, possono essere autorizzate attrezzature di arredo quali pergolati, gazebi, forni e tensostrutture temporanee, purché di modeste dimensioni e a servizio di abitazioni e di strutture di tipo ricettivo e agriturismo, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del P.R.G.

----- CAPO XI -----

PIANI ATTUATIVI E DEROGHE

**ART. 59 - Piani attuativi.**

Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del P.R.G.. I piani attuativi sono ad iniziativa pubblica se promossi dal Comune; ad iniziativa privata se promossi da soggetti privati; ad iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

La legge regionale 22 Febbraio 2005, n. 11 e il PUT disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

Nelle zone agricole, per la redazione e l'approvazione dei piani attuativi, si rimanda al Titolo III Capo II della Legge Regionale n.11/2005.

**ART. 60 - Deroghe.**

Il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme del P.R.G., ed a quelle del presente regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e la Legge Regionale n. 11/2005, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28 ottobre 1967.

Non sono comunque derogabili:

- a) le disposizioni derivanti dal leggi o normative nazionali o regionali o comunitarie;
- b) le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali.

----- CAPO XII -----

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 61 – **Sanzioni.**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite da leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

ART. 62 – **Disposizioni transitorie.**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.