

Comune di **BELLUNO**



REGOLAMENTO EDILIZIO

Testo vigente efficace dal 24/01/2005 al 31/07/2005

Il presente regolamento edilizio è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale del 05/12/2000 n° 114,
Annullato parzialmente dal Comitato Regionale di Controllo con ordinanza n° 12602/AP del 14/12/2000,
Approvato con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L. R. n° 61/1985, con D.G.R.V. n°585 del 15/03/2002 pubblicata sul B.U.R. n° 38 del 09/04/2002.

Abcdefghi
~~Abcdefghi~~

Testo aggiunto con D.G.R.V. n° 585 del 15/03/2002
Testo eliminato

La delibera di approvazione è stata intergrata, con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L. R. n° 61/1985, con D.G.R.V. n°3033 del 29/10/2002 pubblicata sul B.U.R. n° 114 del 26/11/2002.

Abcdefghi
~~Abcdefghi~~

Testo aggiunto con D.G.R.V. n° 3033 del 29/10/2002
Testo eliminato

Il regolamento con le modifiche d'ufficio e quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni pervenute, è efficace dal 12/12/2002.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) - “Piano generale degli impianti pubblicitari e delle insegne” adottata con delibera C.C. n° 1 del 28/01/2002 e approvata con modifiche con delibera C.C. n° 13 del 22/03/2002 efficace dal 14/05/2002.

~~Abcdefghi~~

Testo eliminato con del. C.C. n° 13 del 22/03/2002

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) adottata con delibera C.C. n° 55 del 15/10/2004 e approvata con modifiche con delibera C.C. n° 82 del 21/12/2004 efficace dal 24/01/2005.

Abcdefghi

Testo aggiunto con del. C.C. n° 82 del 21/12/2004

~~Abcdefghi~~

Testo eliminato con del. C.C. n° 82 del 21/12/2004

Sommario

TITOLO 1 – PROCEDURE	4
ART. 1 (OGGETTO, PRINCIPI E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO)	4
ART. 2 (AMBITO DI APPLICAZIONE)	4
ART. 3 (DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)	4
ART. 4 (DESTINAZIONE D'USO)	4
ART. 5 (CONCESSIONE EDILIZIA)	6
ART. 6 (INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ)	6
ART. 7 (OPERE INTERNE)	7
ART. 8 (INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA)	8
ART. 9 (INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE O DIA)	8
ART. 10 (OPERE NON RILEVANTI AI FINI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI)	9
ART. 11 (ELABORATI TECNICI E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA)	9
ART. 12 (LA COMMISSIONE EDILIZIA. COMPOSIZIONE)	14
ART. 13 (LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA. COMPOSIZIONE)	14
ART. 14 (FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA)	14
ART. 15 (ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA)	16
ART. 16 (ATTIVITÀ DI INDIRIZZO)	16
ART. 17 (TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI)	17
ART. 18 (PARERE PREVENTIVO)	17
ART. 19 (PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA)	17
ART. 20 (VINCOLO DI ASSERVIMENTO)	18
ART. 21 (VOLTURA DELLA CONCESSIONE)	19
ART. 22 (INIZIO LAVORI)	19
ART. 23 (EVIDENZA DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI)	20
ART. 24 (OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO)	21
ART. 25 (CONDUZIONE DEL CANTIERE)	21
ART. 26 (SOSPENSIONE E ULTIMAZIONE LAVORI)	22
ART. 27 (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ. DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ O INAGIBILITÀ DEGLI EDIFICI)	22
ART. 28 (TABELLE E NUMERI CIVICI)	23
ART. 29 (VIGILANZA)	23
ART. 30 (POTERE DI DEROGA)	23
ART. 31 (DANNO O PERICOLO PUBBLICO)	24
ART. 32 (DECORO AMBIENTALE DI AREE E EDIFICI)	24
TITOLO 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	26
ART. 33 FABBRICATI ESISTENTI	26
ART. 34 FABBRICATI DI NUOVA COSTRUZIONE	26
ART. 35 DEMOLIZIONE	26
ART. 36 INTRADOSSO SOLAIO (IS)	26
ART. 37 FABBRICATO (FF) E CORPI DI FABBRICA (CF)	27
ART. 38 FABBRICATO INTERRATO (FI)	27
ART. 39 COPERTURA DEL FABBRICATO E DI CORPI DI FABBRICA	27
ART. 40 POSTO MACCHINA	27
ART. 41 INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (IDT)	28
ART. 42 INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (IDF)	28
ART. 43 INDICE DI COPERTURA (IC)	28
ART. 44 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	28
ART. 45 SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICABILE (SLE)	28
ART. 46 SUPERFICIE COPERTA (SC)	29
ART. 47 SUPERFICIE COPERTA RIDOTTA (SCR)	29
ART. 48 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	29
ART. 49 SUPERFICIE NETTA (SN)	29
ART. 50 ALTEZZA NETTA (HN)	30
ART. 51 VOLUME NETTO (VN)	31
ART. 52 SUPERFICIE UTILE UNITÀ IMMOBILIARE (SUUI)	31

ART. 53 VOLUME UTILE UNITÀ IMMOBILIARE (VUUI)	31
ART. 54 VOLUME URBANISTICO (VU)	31
ART. 55 ALTEZZA DEL FABBRICATO (HF).....	32
ART. 56 DISTANZA FRA FABBRICATI (DF).....	32
ART. 57 DISTANZA DAI CONFINI (DC).....	33
ART. 58 DISTANZA DALLE STRADE (DS).....	33
ART. 59 DISTANZA DAGLI SPAZI PUBBLICI (DSP)	33
TITOLO 3 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI.....	34
ART. 60 (REQUISITI IGIENICO-SANITARI).....	34
ART. 61 (APPLICAZIONE DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI)	34
ART. 62 (CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI)	34
ART. 63 (REQUISITI MINIMI – AMBITO DI APPLICAZIONE)	35
ART. 64 (ALTEZZA UTILE NETTA).....	36
ART. 65 (DIMENSIONI PLANIMETRICHE).....	37
ART. 66 (ILLUMINAZIONE E AERAZIONE)	37
ART. 67 (DOTAZIONI MINIME DEI LOCALI).....	40
ART. 68 (LOCALI A DOPPIO VOLUME, CON SOPPALCHI O ALTEZZA VARIABILE).....	41
ART. 69 (LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI)	41
ART. 70 (RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AL 31/12/1998 AI FINI ABITATIVI)	42
ART. 71 (REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI)	43
ART. 72 (REQUISITI MINIMI DEGLI EDIFICI).....	44
ART. 73 (INSEDIAMENTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA).....	46
ART. 74 (REQUISITI DI SICUREZZA)	47
ART. 75 (SCALE).....	47
ART. 76 (BARRIERE ARCHITETTONICHE).....	48
ART. 77 (ASCENSORI)	48
ART. 78 (AUTORIMESSE)	49
ART. 79 (CENTRALI TERMICHE)	49
ART. 80 (IMPIANTI TECNOLOGICI FONTE DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO)	49
TITOLO 4 – REQUISITI URBANISTICI E EDILIZI	51
ART. 82 (STRADE E MARCIAPIEDI)	51
ART. 83 (PARCHEGGI).....	51
ART. 84 (PERCORSI CICLABILI E PEDONALI)	51
ART. 85 (PORTICI, GALLERIE E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO)	52
ART. 86 (PASSI CARRAI E PEDONALI)	52
ART. 87 (RECINZIONI)	53
ART. 88 (ELEMENTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO).....	53
ART. 89 (ANTENNE PRIVATE).....	53

Titolo 1 – PROCEDURE

art. 1 (Oggetto, principi e contenuti del Regolamento Edilizio)

1. Il Regolamento Edilizio disciplina le materie deferite dalla legge alla autonomia regolamentare del Comune. Per le altre materie rinvia alle leggi nazionali e regionali di settore.

2. Il Regolamento è integrato, per quanto riguarda l'attuazione delle specifiche scelte degli strumenti urbanistici, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei Piani urbanistici attuativi esecutivi approvati dal Comune.

3. Nelle materie deferite dalla legge al Regolamento non esistono divieti all'attività edilizia diversi ed ulteriori rispetto a quelli contenuti nello stesso.

art. 2 (Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento abroga il regolamento edilizio approvato con D.G.R.V. 08/10/1974 n°4157 e prevale sulle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

2. In via transitoria e fino ad avvenuta approvazione regionale, per le domande di concessione edilizia presentate prima dell'adozione del presente Regolamento che siano complete della documentazione prevista dall'art.2-10 del Regolamento vigente e che siano conformi al Piano Regolatore Generale ed alle successive varianti urbanistiche approvate ed adottate nonché alle relative norme tecniche di attuazione, si applica la disciplina di cui al titolo VI del Regolamento vigente approvato con D.G.R.V. n. 4157 dell'8.10.74 ed alle norme in esso richiamate o presupposte.

art. 3 (Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente)

1. Per quanto attiene alle definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rimanda in via generale a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

art. 4 (Destinazione d'uso)

1. La destinazione principale del volume edilizio viene assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi urbanistiche regionali.

2. Nel caso in cui il fabbricato sia sprovvisto di titolo edilizio, o edificato prima del 1960, la destinazione d'uso può essere desunta dall'accatastamento, oppure dalla tipologia e/o dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

3. Le destinazioni d'uso dei fabbricati rilevanti ai fini del presente Regolamento sono quelle definite dalla vigente legislazione regionale e cioè:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) turistica;
- e) produttiva (artigianale e industriale);
- f) agricola.

4. Ai fini della determinazione del contributo concessorio ex legge n.10/77, sono previste altre destinazioni differenziate; le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale possono definire le destinazioni d'uso secondarie ritenute compatibili con le destinazioni principali soprariportate. Nel caso di destinazioni miste, la destinazione principale assorbe quelle accessorie o complementari che non abbiano rilevanza funzionale autonoma rispetto alla prima. Di seguito sono riportate ulteriori specificazioni relative alle varie destinazioni d'uso:

Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione, comprendendo anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive, gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.), esercizi di affittacamere e ~~attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast;~~

Produttiva: le costruzioni in cui si svolgono attività classificabili come industriali o artigianali;

Commerciale Direzionale: sono ammesse nei fabbricati a destinazione commerciale e direzionale le seguenti attività:

- a) commercio al minuto;
- b) commercio all'ingrosso;
- c) somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
- d) pubblici spettacoli o intrattenimento (comprese le discoteche) ove non ricomprese in complessi turistico-alberghieri;
- e) giochi, trattamenti estetici alla persona, palestre, ambulatori medici e di analisi;
- f) chioschi e edicole;
- g) studi professionali, agenzie (ad esempio: immobiliari, di viaggi e di pubblicità);
- h) banche;
- i) sedi amministrative e commerciali di società, ditte e imprese e associazioni varie;
- j) rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi e taxi.
- k) ~~attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast;~~

Turistica: le aree e gli immobili destinati a complessi alberghieri, le pensioni, le locande, i motel, i villaggi turistici, i campeggi, le discoteche, i rifugi alpini; sono escluse le aziende agrituristiche ed i bivacchi .

Rurale: le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi destinati all'attività agricola, compresa quella agrituristica; le abitazioni saltuarie con sola agibilità ricavate dal recupero di rustici preesistenti.

Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847¹ e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi, i campi da golf, le strutture per il motocross i maneggi, ecc. aperti all'uso pubblico, i distributori di benzina, le discariche controllate, gli impianti di depurazione e trattamento dei rifiuti, nonché le strutture realizzate ai sensi dell'art.74² della LR 61/85 ecc. Le strutture per servizi possono essere sia pubbliche che private.

art. 5 (Concessione edilizia)

1. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia del territorio comunale, non compresi nei successivi art. 6, 7, 8 del presente regolamento.

2. Le concessioni edilizie sono rilasciate dal Dirigente competente secondo le disposizioni dello Statuto Comunale e dei Regolamenti organizzativi.

art. 6 (Interventi soggetti a denuncia inizio attività)

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, nelle forme, condizioni e requisiti previsti dalle leggi vigenti:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente

¹ Art. 4 2° comma della Legge 29/09/1964 n° 847:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

² Art. 74 della L.R. n° 61/1985 :

(varianti per strutture di impianti pubblici)

Quando si tratti dell'ubicazione di strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere o di impianti pubblici e in contrasto con le prescrizioni urbanistiche di zona, la relativa variante è approvata con delibera di Consiglio Comunale, che diventa esecutiva ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;

- f) la revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- i) gli interventi descritti alla lettera d) dell'art.31 della legge n.457/78³ di edifici residenziali unifamiliari, ad esclusione in ogni caso degli interventi comportanti demolizioni di fabbricati o corpi degli stessi;
- j) gli interventi relativi alle sistemazioni esterne di rilevante entità, compresi parcheggi, pavimentazioni, passi carrai e le opere pertinenziali ad edifici, anche di tipo tecnologico.
- ~~k) le insegne aderenti alle facciate degli edifici fino ad una superficie massima di 1,5 mq per ogni attività o esercizio;~~
- l) gli interventi di sistemazione delle facciate esterne; per gli edifici ricadenti in z.t.o. A o tutelati dal piano regolatore generale, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesto all'Ufficio sopralluogo per la campionatura dei colori o degli intonaci.

2. Nelle predette ipotesi, le denuncia di inizio attività è obbligatoria e l'eventuale domanda di provvedimenti autorizzatori deve essere dichiarata improcedibile d'ufficio.

3. L'ufficio controlla entro i termini previsti dalla legge la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e di conformità delle denunce di inizio attività esclusivamente mediante sistemi di verifica a campione.

4. Per gli immobili tutelati ai sensi delle leggi in materia di beni culturali e ambientali, i relativi atti autorizzativi della competente Soprintendenza devono essere allegati alla denuncia di inizio attività fin dal momento della sua presentazione.

Art. 7 (Opere interne)

³ Art. 31 lettera d) della Legge n° 457/1978:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

1. In parziale deroga al punto e) del primo comma del precedente articolo, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con le altre normative di settore e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività.

art. 8 (Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia)

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia le opere di cui al precedente art. 6 non ammesse dalle leggi vigenti alla procedura della denuncia di inizio attività.

art. 9 (Interventi non soggetti a concessione od autorizzazione o DIA)

1. Non sono soggetti a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) le opere e le attività' corrispondenti alle operazioni colturali agricole (ivi comprese le strutture fisse di sostegno per le coltivazioni arboree e inoltre le serre a carattere stagionale o periodico);
- b) gli arredi esterni di modeste dimensioni, da collocare sulle aree di pertinenza dei fabbricati, quali gazebo (non stabilmente coperti), panchine, fontanelle, barbecue, giochi per bambini, tende estensibili di modeste dimensioni, pavimentazioni e cordoli per la delimitazione dei percorsi, ecc.;
- c) le opere di manutenzione ordinaria;
- d) le opere di assoluta urgenza e di necessita' immediata da eseguire a seguito di ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità dell'igiene pubblica;
- e) le opere da eseguirsi senza alcun indugio al fine di evitare pericoli immediati alla pubblica incolumità; in tal caso entro 5 giorni dalla data di inizio dei lavori deve essere trasmessa al Comune perizia asseverata a firma di tecnico abilitato illustrativa delle circostanze che hanno reso necessaria l'esecuzione urgente dei lavori e delle opere in atto, con indicazione del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
- f) le opere da eseguirsi da parte del Comune e inoltre da parte delle Amministrazioni dello Stato per le quali sono previsti speciali procedimenti;

- g) il mutamento d'uso senza opere dei singoli locali nell'ambito della stessa destinazione dell'unità immobiliare, nel rispetto dei parametri igienico sanitari;
- h) gli interventi di occupazione precaria e temporanea del suolo.
- i) l'applicazione di impianti tecnologici, anche all'esterno degli edifici quali tubazioni, contatori, elementi di impianti di condizionamento e simili, purché non contrastanti con specifiche normative di tutela architettonica dei fabbricati;
- j) abbattimento di alberi purché non compresi in parchi o giardini ornamentali, espressamente tutelati dal piano regolatore generale, fatte salva l'osservanza delle norme forestali vigenti.
- k) l'installazione stagionale per fini specifici e cronologicamente delimitati di manufatti anche stabilmente collegati al suolo quali coperture per il riparo dalle intemperie o dal sole da installare sulle aree di pertinenza degli edifici, degli impianti sportivi o delle attività commerciali senza alterazione permanente dello stato dei luoghi, ad esclusione delle zone ricomprese nel centro storico cittadino ove tale installazione, se non collegata a manifestazioni autorizzate di interesse pubblico, è soggetta ad autorizzazione edilizia..

2. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità autorizzano l'esecuzione solo dei lavori strettamente necessari atti ad evitare tale pericolo; ogni altro intervento va richiesto ed eseguito nel rispetto del presente regolamento.

3. Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione, autorizzazione o denuncia inizio attività aventi ad oggetto la modifica di tramezzature ed elementi interni strutturali anche di collegamento verticale, di reti tecnologiche compresa l'ubicazione dei pozzetti, la modesta modifica dei fori e delle finiture esterne, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente ed adottata ed eventuali prescrizioni della concessione o autorizzazione edilizia e non modifichino il numero delle unità immobiliari, non sono parimenti soggette a concessione, autorizzazione o denuncia inizio attività e vanno comunicate prima o al momento della dichiarazione di fine lavori.

art. 10 (Opere non rilevanti ai fini dei vincoli paesaggistici)

1. Non sono rilevanti ai fini delle leggi in materia di tutela dei vincoli paesaggistici:

- a) le opere da eseguirsi nel sottosuolo, comprese quelle relative alle reti dei servizi gestiti dal Comune e da altri enti od organismi che svolgono servizi di interesse pubblico ed ai relativi allacciamenti alle utenze private;
- b) le opere che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

art. 11 (Elaborati tecnici e documenti da allegare alla domanda)

1. La domanda di concessione o autorizzazione, indirizzata al Sindaco, deve contenere: le generalità, la residenza e il codice fiscale del richiedente, il titolo giuridico che lo legittima, la descrizione dell'intervento oggetto della domanda, l'elenco degli allegati, e deve essere sottoscritta dal richiedente medesimo.

2. Per gli interventi che comportano l'esecuzione di opere edilizie, il progetto deve essere redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

3. Gli interventi che non comportano l'esecuzione di opere edilizie, possono essere richiesti e documentati senza il ricorso a tecnici progettisti. Si tratta in particolare dei seguenti interventi, qualora non abbiano implicazioni di carattere statico o tecnico edilizio:

- a) mutamenti d'uso senza opere edilizie;
- b) la ritinteggiatura degli edifici e la sostituzione dei serramenti, eccetto quelli compresi nelle z.t.o. "A" o tutelati dal piano regolatore generale;
- c) pavimentazioni esterne, con alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) indicatori, tende sulle fronti esterne degli edifici o pensili;
- e) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;

4. Alla domanda devono essere allegati, in relazione alla natura ed al tipo di intervento, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni del piano regolatore generale per particolari zone.

5. La concessione e l'autorizzazione edilizia vengono rilasciate sul presupposto che gli elaborati tecnici e i documenti allegati alla domanda siano corrispondenti al vero. In caso contrario si provvederà a dichiarare la decadenza d'ufficio dei provvedimenti nelle forme e modi previsti dalle leggi.

6. Gli elaborati tecnici devono essere presentati in 3 copie (4 per interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico) piegate secondo il formato UNI A4 (mm. 210x297) e devono riportare in ciascuna tavola l'oggetto dell'intervento, il titolo dell'elaborato (di cui ai successivi punti del presente articolo), le generalità del richiedente, le generalità nonché la firma e il timbro professionale del progettista.

7. Descrizione degli elaborati tecnici e documenti:

- a) Estratto catastale: si tratta dell'estratto di mappa catastale, della visura catastale ed eventualmente del certificato storico catastale, ove richiesto dalle n.t.a. del piano regolatore generale: tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie e proprietà'.
- b) Planimetria dello stato di fatto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico prima della sistemazione delle aree, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del

collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature di pregio, alle pavimentazioni ed alla recinzione. La stessa dovrà contenere l'indicazione dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, degli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto.

- c) Documentazione fotografica dello stato di fatto: deve essere a colori, in formato minimo 10x15 e corredata da una planimetria con evidenziati i punti e i coni delle riprese fotografiche estese anche all'intorno. Saranno documentati, in particolare, gli elementi sui quali è previsto l'intervento, oltre al contesto nel quale s'inserisce lo stesso. Qualora sia richiesta l'analisi storica, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche agli interni maggiormente significativi.
- d) Rilievo dei fabbricati esistenti: riguarda i fabbricati interessati dagli interventi; deve essere eseguito di norma in scala non inferiore a 1:100. Il rilievo comprende i disegni quotati di piante, sezioni significative e prospetti contenenti le medesime indicazioni tecnico-grafiche prescritte per i disegni di progetto. Per gli interventi più significativi, e comunque per edifici costituenti agglomerati e complessi edilizi, sarà necessario, limitatamente ai prospetti, il rilievo del contesto circostante.
- e) Planimetria generale di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite ai medesimi capisaldi di quella relativa allo stato di fatto, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dopo la sistemazione delle aree, con particolare riferimento alla rappresentazione del fabbricato a livello del terreno, agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le eventuali alberature, alle pavimentazioni, ed alla recinzione, con indicazione inoltre delle distanze dai confini di proprietà o dai limiti di zona, dalle strade o dai fabbricati..
- f) Planimetria dei servizi a rete, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve indicare il tracciato e le caratteristiche tecniche di tutte le reti tecnologiche esistenti ed in progetto (fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, reti tecnologiche, ecc.). La rappresentazione del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali, dovrà essere completa di profili, sezioni e particolari costruttivi quotati. Le planimetrie potranno essere raggruppate in un unico elaborato.

- g) Elaborato dimostrativo dei parametri metrici dell'intervento: nel caso in cui l'intervento comporti modifica dei parametri metrici, dovranno essere rappresentati, con idonea tecnica grafica: planovolumetrico del fabbricato, il volume (VU e VUR), la superficie coperta (SC e SCR) con l'indicazione delle quote necessarie per il calcolo degli stessi. Tale elaborato dovrà inoltre riportare tutti gli elementi utili al fine di verificare le distanze dai confini di proprietà e fondiari, dalle strade e tra fabbricati. Il presente elaborato può essere ricompreso nella relazione tecnica, e/o nella planimetria generale di progetto di cui al precedente punto e).
- h) Piante di progetto, in scala 1:100: devono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante devono indicare per ogni locale la destinazione d'uso, le dimensioni planimetriche, l'altezza, la superficie ed il volume netto, le dimensioni di larghezza e altezza delle aperture, il rapporto di illuminazione e, se diverso, il rapporto di aerazione. Devono inoltre essere indicati il posizionamento degli apparecchi sanitari, la caldaia per il riscaldamento con la relativa potenza termica stimata, le canne fumarie, le condotte di ventilazione, con la specifica indicazione della presenza dell'impianto di aspirazione forzata o di condizionamento, i pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, gli scarichi, lo spessore delle pareti, le dimensioni di massima delle strutture portanti. In particolare nella pianta della copertura vanno indicati i materiali del manto di copertura, le pendenze, i canali di gronda, le torrette dei camini, gli abbaini, i lucernari, i volumi tecnici. Ogni pianta deve riportare i riferimenti alle sezioni. Le indicazioni richieste possono essere riportate su diversi elaborati.
- i) Sezioni di progetto, in scala 1:100: devono essere in numero sufficiente per la completa rappresentazione del progetto. Nelle sezioni vanno indicati le altezze delle fronti, le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, la profondità degli elementi aggettanti. Nel caso di locali con soffitto inclinato, devono essere riferiti alle sezioni gli stessi dati di altezza richiesti nelle piante.
- j) Prospetti di progetto, in scala 1:100: devono indicare in particolare infissi, rivestimenti, pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, manto di copertura, comignoli, specificando i materiali impiegati e i colori.
- k) Particolari costruttivi in scala minima 1:50: comprendono i disegni degli elementi caratterizzanti l'aspetto architettonico o costruttivo dell'edificio. I particolari idoneamente rappresentati, devono essere quotati e recare l'indicazione dei materiali di finitura e delle coloriture previste.

- l) Disegni comparativi delle demolizioni e costruzioni, in scala 1:100: comprendono i disegni quotati di piante, sezioni e prospetti contenenti, oltre alle indicazioni di cui ai precedenti punti, la visualizzazione delle parti da demolire o non realizzare, in caso di varianti, con campitura di colore giallo, quelle da costruire ex novo con campitura di colore rosso e quelle da sostituire con campitura tratteggiata con colore rosso; questo elaborato e' obbligatorio per gli interventi di recupero di edifici esistenti; nelle varianti a progetti per nuove costruzioni e' richiesto limitatamente alle modifiche che incidono su sagoma, indici e destinazioni d'uso.
- m) Relazione illustrativa: deve contenere la descrizione generale dell'intervento, indicando ubicazione, zona di piano regolatore generale, principali parametri metrici, destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, requisiti igienico sanitari, attestazione sulla presenza o meno di elettrodomesti, materiali di finitura, dotazioni impiantistiche.
- n) Analisi storica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, deve contenere la comparazione dei catasti e delle mappe e del materiale iconografico storico interessanti le aree ed i manufatti oggetto dell'intervento, la determinazione delle successioni storiche di intervento ed il riferimento ai materiali ed alle tecniche costruttive impiegate in ciascuna di loro, l'analisi tipologica anche con la comparazione ad edifici ritenuti particolarmente rappresentativi.
- o) Relazione geologica e geotecnica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale o altre norme di settore.
- p) Documentazione per piani urbanistici attuativi: tutta la documentazione prescritta da norme statali e regionali in materia di piani urbanistici attuativi.
- q) Progetto d'insieme: si intendono quegli ausili grafici che permettono una comprensione più immediata della qualità del progetto e dell'impatto sul suo intorno, quali viste assonometriche e prospettiche, fotomontaggi, animazioni computerizzate, plastici, ecc..
- r) Altra documentazione: ogni altro documento richiesto da leggi o regolamenti statali e regionali, oppure da altri regolamenti comunali.

8. Il tecnico responsabile dell'istruttoria può motivatamente richiedere, nei termini del procedimento, ulteriore documentazione

rispetto a quella sopra indicata qualora la stessa sia necessaria per valutare particolari aspetti rilevanti del progetto.

art. 12 (La Commissione edilizia. Composizione)

1. La Commissione edilizia è composta da due membri di diritto e da cinque nominati dal Consiglio Comunale.

2. Sono membri di diritto:

- a) Il Sindaco, o l'Assessore delegato, che la preside;
- b) Il Dirigente del Settore competente al rilascio delle concessioni edilizie, o suo delegato.

3. I membri nominati dalla Consiglio Comunale sono scelti, con voto limitato a uno, tra persone esperte in urbanistica, edilizia, architettura, ingegneria, geologia, materie ambientali e giuridiche in base a curriculum comprovante la preparazione professionale.

4. I membri nominati dal Consiglio Comunale durano in carica due anni, sono rieleggibili solamente per un secondo biennio in continuità ed esercitano le loro funzioni sino alla nomina dei successori.

5. Svolge la funzione di segretario un dipendente del Settore Attività di Piano, senza diritto di voto.

art. 13 (La Commissione edilizia integrata. Composizione)

1. La Commissione edilizia integrata, ai sensi della vigente normativa, è composta dai membri della commissione edilizia di cui al precedente art. 12 ai quali si aggiungono due esperti di tutela paesaggistica e ambientale.

2. Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

3. Al fine di assicurare l'operatività di tale Commissione, oltre ai due membri esperti, saranno nominati due membri supplenti con lo stesso provvedimento.

art. 14 (Funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata)

1. La Commissione Edilizia si riunisce su convocazione ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

2. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso trasmesso ai componenti con congruo anticipo.

3. I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

4. Il parere deve essere reso nei termini delle norme sul procedimento.

5. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

6. I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione Edilizia.

7. Per la validità delle adunanze, che avvengono a seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno la metà degli altri membri. Nella Commissione Edilizia Integrata è richiesta, in ogni caso, la presenza di almeno uno degli esperti di cui al precedente art. 13.

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

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

10. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente. Sotto pena di nullità, la votazione deve essere verbalizzata. Il parere della Commissione è obbligatorio, salve le norme sul procedimento, ma non vincolante.

11. La Commissione, nel rispetto dei tempi del procedimento, può effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

12. Il progettista, anche insieme al committente, previa domanda scritta al Presidente, può essere ammesso ad illustrare direttamente gli elaborati progettuali alla Commissione.

art. 15 (Attribuzioni della Commissione Edilizia)

1. La Commissione è organo consultivo del Comune. Essa esprime parere:

- a) agli organi di governo, ove espressamente richiesto, in ordine a progetti di opere pubbliche comunali e ad atti in materia di pianificazione urbanistica;
- b) al Dirigente del Settore competente al rilascio delle concessioni edilizie in ordine ai progetti sotto specificati per quanto riguarda la rispondenza degli stessi alle esigenze estetiche, ambientali e di buon inserimento urbanistico come desumibili dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento e da altri atti di programmazione urbanistico-edilizia;
- c) negli altri casi previsti da leggi nazionali o regionali.

2. La Commissione esprime il proprio parere in sede di primo esame del progetto senza poter rinviare l'esame della pratica se non per la necessità di eseguire sopralluoghi sulle zone interessate dagli interventi. Il parere deve comunque essere reso nei termini delle norme del procedimento.

3. Sono soggetti al parere della Commissione i progetti relativi a:

- a) piani urbanistici attuativi;
- b) nuove costruzioni aventi volume urbanistico (VU) superiore a mc 600.

4. La Commissione edilizia, integrata nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti leggi regionali, esprime pareri obbligatori in merito alle autorizzazioni e provvedimenti di competenza del Comune in materia di protezione delle bellezze naturali delegate alla Regione secondo le vigenti leggi ed in base a questo regolamento.

5. I riferimenti contenuti nelle norme tecniche attuative del vigente piano regolatore generale alla Commissione Edilizia per la definizione dell'ammissibilità degli interventi, sono ora da intendersi al Settore Attività di Piano.

art. 16 (Attività di indirizzo)

~~1. Il Settore Attività di Piano, può promuovere approfondimenti, ricerche e analisi per definire caratteri tipologici ed elementi architettonici, che costituiranno, previa approvazione del Consiglio Comunale, allegati al presente regolamento e permetteranno un esame semplificato dei progetti. (Comma annullato con ordinanza Co.Re.Co. del 14/12/2000)~~

~~2. In merito agli edifici soggetti a tutela dal piano regolatore generale, il Settore Attività di Piano può inoltre definire, su conforme deliberazione della Giunta Comunale e sulla base di nuovi elementi di conoscenza quali perizie e sopralluoghi, le porzioni di edificio sulle quali è possibile intervenire con modalità diverse da quelle assegnate dallo specifico grado di protezione.~~

art. 17 (Tutela dei beni archeologici)

1. Gli interventi edilizi su immobili ricadenti nel Centro Storico della Città, come individuato nelle apposite tavole del piano regolatore generale, che comportano lavori nel sottosuolo degli stessi o delle relative aree scoperte, anche per sottofondazioni, sono subordinati a preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici, da inviarsi almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

2. Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono anche nei confronti di interventi da eseguirsi da parte di pubbliche amministrazioni.

art. 18 (Parere preventivo)

1. Chiunque sia interessato alla realizzazione di un progetto particolarmente impegnativo o che presenti problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico, può chiedere il giudizio preventivo.

2. A tal fine sono sufficienti la relazione illustrativa ed elaborati progettuali idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. Il procedimento è disciplinato dalle norme relative al rilascio della concessione edilizia, in quanto applicabili.

4. L'Ufficio, sentita la Commissione edilizia, con il giudizio preliminare, oltre alle valutazioni di compatibilità urbanistica, indica eventuali prescrizioni alle quali dovrà attenersi la successiva progettazione ~~definitiva~~ **esecutiva**.

5. In sede di rilascio della concessione edilizia non potranno essere imposte prescrizioni diverse od ulteriori rispetto alle indicazioni del giudizio preventivo, in relazione agli aspetti progettuali presi in esame.

art. 19 (Procedimento per il rilascio della concessione e autorizzazione edilizia)

1. La domanda di concessione od autorizzazione edilizia, redatta nei modi e corredata degli elaborati e dei documenti di cui al precedente art.10, va presentata al Comune che rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e numero di protocollo.

~~2. La domanda, qualora non sia corredata di tutti gli elaborati tecnici necessari per la sua istruttoria, viene motivatamente dichiarata irricevibile dal responsabile dell'Ufficio su proposta del responsabile del procedimento (Comma annullato con ordinanza Co.Re.Co. del 14/12/2000).~~

3. Dopo la presentazione, l'Ufficio provvede a comunicare all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della legge n.241/90, conformemente al vigente regolamento comunale che disciplina i procedimenti amministrativi.

4. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della pratica convocando eventualmente una conferenza di servizi, anche interni, ai sensi dell'art.14 della legge n.241 e redige una relazione che valuta la conformità del progetto a tutte le norme urbanistiche e edilizie comprese quelle riguardanti altre materie oggetto di delega amministrativa da parte di altri enti. La Commissione edilizia esprime il parere di competenza entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della domanda.

5. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, il predetto responsabile del procedimento può chiedere integrazioni documentali che interrompono i termini del procedimento.

6. Qualora le integrazioni documentali di cui al precedente comma non siano depositate entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, può essere disposta l'archiviazione della pratica, che comporta la perdita di validità ed efficacia della domanda di concessione. Di tale procedura sarà dato avviso nella richiesta di cui al precedente punto 5 e consentirà l'archiviazione della pratica senza ulteriori comunicazioni.

7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda o dal deposito delle integrazioni documentali, il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento al Dirigente competente. Qualora la Commissione non abbia espresso il parere entro il termine di cui al precedente 4° comma, il responsabile del procedimento deve formulare la proposta di provvedimento.

8. Il Dirigente rilascia la concessione entro i successivi 15 giorni.

art. 20 (Vincolo di asservimento)

1. Ogni ~~nuovo~~ volume edilizio determina sulla superficie del lotto edificabile (SLE), in base agli indici di edificazione vigenti sulla zona, un'area ad esso asservita. ~~Prima del rilascio della relativa concessione edilizia dovrà essere costituito sull'area di asservimento un vincolo reale di inedificabilità da trascriversi nei registri immobiliari (Parte annullata con ordinanza Co.Re.Co. del 14/12/2000). L'area di asservimento potrà essere ridotta solo se lo strumento urbanistico aumenta la capacità edificatoria dell'area medesima.~~

2. In caso di ampliamento, l'area di asservimento viene determinata tenendo conto anche del volume esistente.

3. Per i fabbricati esistenti alla data del 30.7.96 (adozione variante generale al P.R.G.), l'area di asservimento interessa, in base agli indici edificatori previsti dalla suddetta variante, la superficie del lotto edificabile (SLE) di proprietà a quella data del proprietario e/o titolare della licenza e/o concessione edilizia.

4. La data e gli indici di edificazione rispetto ai quali viene determinata l'area di asservimento potranno essere modificati solo con variante generale o settoriale che espressamente ne stabilisca la variazione.

art. 21 (Voltura della concessione)

1. ~~La concessione o autorizzazione~~ Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività e nella fase transitoria, ~~la Concessione e l'Autorizzazione edilizia,~~ sono trasferibili ad altri soggetti che nel frattempo hanno acquisito la proprietà o altro titolo legittimante sull'immobile. Gli interessati devono presentare una dichiarazione attestante il trasferimento del diritto sul bene comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro, diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante ~~dalla concessione o autorizzazione dal Permesso di Costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e nella fase transitoria, dalla Concessione e dall'Autorizzazione edilizia.~~

2. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza ~~della originaria concessione:~~ dell'originario Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o del titolo abilitativo comunque denominato.

art. 22 (Inizio lavori)

1. Per inizio lavori si intende la realizzazione di opere edilizie inerenti l'intervento, escludendo quelle di approntamento del cantiere.

2. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia deve comunicare entro 48 ore l'inizio dei lavori nonché il nominativo, la qualifica, la residenza e del direttore e dell'assuntore dei lavori, i quali devono sottoscrivere per accettazione dell'incarico e presa visione degli elaborati progettuali. Qualsiasi variazione successiva dei suddetti dati deve essere comunicata al Comune.

3. La nomina del direttore dei lavori e' obbligatoria per tutte le opere per le quali sia richiesta la firma di un tecnico abilitato ai sensi del presente regolamento edilizio.

4. Fatte salve le sanzioni previste da specifiche norme di legge o regolamento, in caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, si assume come tale la data di ritiro della concessione o dell'autorizzazione.

5. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata, salva specifica dichiarazione di non necessità:

- a) l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile del progetto ai fini delle leggi n.64/74⁴ e n.1086/71⁵;
- b) il nulla osta preventivo del comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- c) la relazione tecnica prevista dall'art. 28 della legge n.10/91⁶ per quanto concerne i lavori relativi agli

⁴ Legge 2 febbraio 1974, n. 64: "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"

⁵ L. 5 Novembre 1971, n. 1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"

impianti, l'inizio degli stessi può essere postposto all'inizio dei lavori edili ma comunque coincidente con l'effettivo avvio di quelli relativi a detti impianti la cui tipologia va prevista in sede progettuale;

- d) il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Culturali tutelati dalle norme di cui al titolo 1 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490⁷.

art. 23 (Evidenza degli atti autorizzativi)

1. Solo dopo l'ottenimento del titolo autorizzativo ~~il rilascio della concessione edilizia~~ e comunque prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno del cantiere un pannello di adeguate dimensioni nel quale devono essere indicate:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) estremi dell'atto comunale;
- c) nome del titolare del provvedimento;
- d) nome del progettista, del direttore, dell'assuntore dei lavori e del responsabile di cantiere, del responsabile della sicurezza;
- e) la data di inizio dei lavori e di fine validità del provvedimento;
- f) ogni altro dato richiesto da altre normative;

2. Qualsiasi altro elemento o informazione comporterà l'assoggettamento alla disciplina delle Pubbliche Affissioni.

3. L'apposizione del cartello è obbligatoria per tutti gli interventi esclusi quelli di manutenzione ordinaria.

4. All'interno del cantiere devono essere in ogni momento disponibili gli elaborati progettuali e tutti i provvedimenti autorizzativi necessari per l'esecuzione delle opere.

⁶ Art. 28 della Legge n° 10/1991:

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non sono state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

La documentazione di cui al comma 1 deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione di cui al comma 1 è conservata dal Comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 33.

La seconda copia della documentazione di cui al comma 1, restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Con D.M. 13 dicembre 1993 sono stati approvati i modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art. 28, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

⁷ D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352 - Titolo 1 - Beni Culturali"

art. 24 (Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico)

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Dirigente competente per ottenere la concessione di occupazione di suolo pubblico.

2. Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

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

4. Il Dirigente competente ha facoltà di revocare la concessione di suolo pubblico e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

art. 25 (Conduzione del cantiere)

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. A tale riguardo nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

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

4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole.

5. Tutte le strutture provvisionali di cantiere devono avere requisiti di sicurezza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge.

6. Le opere provvisionali che interessino luoghi aperti al pubblico, devono comunque garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

art. 26 (Sospensione e ultimazione lavori)

1. Qualora i lavori siano sospesi per periodi rilevanti, deve esserne data comunicazione con l'indicazione della motivazione che ha comportato la sospensione.

2. La comunicazione di sospensione dei lavori e la successiva di ripresa degli stessi deve avvenire entro 3 giorni dal verificarsi delle stesse.

3. La data di ultimazione dei lavori, ove non espressamente comunicata, si intende contestuale a quella di scadenza di validità del provvedimento autorizzativo.

4. All'atto del rilascio della concessione può essere concesso un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori solo in considerazione dell'entità dell'intervento da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive.

5. Il concessionario, prima dello scadere del termine di ultimazione dei lavori, può richiedere una proroga di tale termine qualora siano sopravvenuti fatti estranei alla sua volontà durante l'esecuzione dei lavori.

6. La proroga, è concessa con provvedimento motivato del Dirigente. Per motivi atmosferici è sempre riconosciuta, previa istanza del concessionario, la possibilità di ottenere 2 mesi all'anno di proroga per tutto il periodo di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia.

art. 27 (Certificato di abitabilità o agibilità. Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità degli edifici)

1. Il procedimento e la documentazione necessaria per il rilascio del certificato di abitabilità sono disciplinati dalle disposizioni legislative e regolamentari, statali e regionali, vigenti in materia.

2. Entro il termine previsto dalla legge, nei casi di formazione tacita del certificato di abitabilità, l'Ufficio può disporre un'ispezione, secondo il metodo della verifica a campione o altri previsti dalla Giunta comunale, che accerti l'esistenza dei requisiti richiesti per l'ottenimento del certificato di abitabilità o agibilità.

3. Ove sia accertato che la dichiarazione e le attestazioni del direttore dei lavori o degli altri tecnici abilitati non sono veritiere, l'Ufficio contesta al committente ed ai predetti professionisti l'addebito, invitandoli a presentare le proprie deduzioni ed effettua le prescritte segnalazioni.

4. Nelle more di regolarizzazione dei fatti contestati, i termini procedurali sono sospesi.

5. Il certificato di abitabilità/agibilità può essere revocato, previo parere del competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale, solo nel caso in cui sia rilevata la sussistenza di rilevanti cause di insalubrità o antigiene, fermo restando il potere del Comune di reprimere eventuali abusi edilizi.

6. Il Sindaco con ordinanza contingibile ed urgente, qualora sussistano le condizioni di cui al precedente comma e previo parere del competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale, può dichiarare la inabitabilità o inagibilità di edifici esistenti ed ordinare lo sgombero degli stessi.

7. Il certificato di agibilità per le strutture produttive non è ristretto ad un uso determinato o esclusivo del fabbricato e non è necessario che esso espliciti la natura dell'attività lavorativa. La verifica della idoneità dei locali, in riferimento alla contingente attività lavorativa, è demandata agli organi competenti in materia di igiene del lavoro.

art. 28 (Tabelle e numeri civici)

1. All'atto del rilascio del certificato o attestato di abitabilità il Comune assegna all'immobile il numero civico; la targa da realizzare ed installare a cura e spese del proprietario, dovrà riportare il numero civico e al di sotto di questo la denominazione della via. Tale targa dovrà essere collocata in prossimità dell'accesso, in posizione visibile dalla viabilità pubblica.

2. Il Comune può collocare, previo avviso, le tabelle indicanti la via collocate sulle facciate dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, inoltre il Comune si riserva la facoltà di variare la numerazione civica e/o la denominazione delle strade.

art. 29 (Vigilanza)

1. La legge attribuisce al competente Settore Comunale i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi, al rispetto delle norme e delle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, del regolamento edilizio nonché, delle indicazioni formulate in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

2. Si richiamano le norme vigenti in materia di sospensione dei lavori, annullamento della autorizzazione, sanzioni.

3. Le sanzioni amministrative pecuniarie in materia urbanistica sono rimosse in unica soluzione entro i termini indicati dal competente Settore del Comune. In alternativa può essere chiesta la rateizzazione in non più di quattro rate trimestrali, con applicazione degli interessi al tasso legale vigente.

~~4. Le lievi difformità rispetto a valori metrici fissati da norme regolamentari, qualora non rechino pregiudizio ad interessi di natura ambientale e non contrastino con esigenze di tutela igienico-sanitaria, non costituiscono violazione delle norme del presente Regolamento.~~

art. 30 (Potere di deroga)

1. Il Dirigente, previa deliberazione favorevole del Consiglio comunale, può rilasciare concessioni od autorizzazioni edilizie in

deroga alle norme e previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, ad esclusione di quelle che comportino la modifica delle destinazioni di zona.

2. La deroga non può essere concessa per aumenti superiori al raddoppio della volumetria ammissibile in base alle norme vigenti, e per un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dalla situazione urbanistica circostante, né minori distanze dalle strade o dagli altri edifici rispetto alle esistenti o a quelle previste dal Codice della strada.

3. Il potere di deroga alla previsioni urbanistiche deve comunque essere esercitato con una valutazione delle modificazioni del contesto ove l'intervento va a collocarsi e delle possibili alternative, al fine di evitare compromissioni ambientali e della funzionalità dell'area.

4. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico o privato che ne propone la realizzazione e dalla proprietà pubblica o meno, sono stabilmente destinati a funzioni di ~~interesse pubblico carattere generale~~.

5. Gli eventuali standard urbanistici devono comunque essere soddisfatti in proporzione all'entità complessiva dell'intervento.

art. 31 (Danno o pericolo pubblico)

1. Ogni proprietario, o chi per legge lo sostituisce, deve mantenere i propri beni immobili in modo da evitare danni alla incolumità, alla sicurezza ed all'igiene pubblica.

2. Nel caso in cui un edificio, o parte dello stesso, od altra opera minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione e pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, previo accertamento ed eventuale intimazione dell'Ufficio, ingiunge con ordinanza contingibile ed urgente al proprietario l'esecuzione immediata dei lavori necessari per garantire la pubblica incolumità.

3. Ove il proprietario, o chi lo debba legalmente sostituire, non provveda entro il termine assegnato, il Comune procederà all'esecuzione d'ufficio con spese a carico del proprietario inadempiente secondo le leggi vigenti.

4. In situazioni straordinarie che esigono l'intervento immediato e diretto per ragioni di salute, di igiene e di sicurezza pubblica, in deroga alle disposizioni dei commi precedenti, il Comune provvede all'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari a spese dell'interessato.

art. 32 (Decoro ambientale di aree e edifici)

1. I proprietari assicurano le condizioni di decoro ambientale delle aree e degli edifici nonché delle pertinenze e manufatti in genere.

2. Gli stessi devono inoltre provvedere alla pulizia delle aree inedificate o di pertinenza degli edifici e alla manutenzione e cura delle piante su aree visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

Titolo 2 – Definizioni, indici e parametri

art. 33 Fabbricati esistenti

1. Sono fabbricati esistenti quelli costruiti alla data d'adozione del presente regolamento.

2. Sono considerati, altresì, fabbricati esistenti quelli in fase di costruzione alla data d'adozione del presente regolamento, qualora risultino completate le falde del tetto.

art. 34 Fabbricati di nuova costruzione

1. Sono fabbricati di nuova costruzione quelli da edificare dopo l'adozione del presente regolamento.

2. Sono considerati, altresì, fabbricati di nuova costruzione quelli in fase di costruzione alla data d'adozione del presente regolamento, qualora non risultino completate le falde del tetto.

art. 35 Demolizione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

~~2. Se ammesso dalle norme di attuazione del piano regolatore generale, rientra nell'ambito della ristrutturazione edilizia la demolizione finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e nel rispetto della consistenza volumetrica di quello precedente.~~

~~3. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente, fuori delle ipotesi ammesse dalle norme tecniche di attuazione o altrimenti dalle leggi in vigore, equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.~~

art. 36 Intradosso solaio (IS)

1. L'intradosso del solaio è costituito dalla faccia inferiore dello strato di finitura (intonaco, cartongesso, legno o altri materiali o elementi); solaio che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

2. Nel caso in cui il soffitto non sia un piano continuo, presentando elementi aggettanti, quali travi, cassonature o simili, il limite inferiore degli stessi costituisce l'intradosso del solaio quando lo spazio intercorrente tra i vari elementi è inferiore a m 0,50 in almeno una direzione.

art. 37 Fabbricato (FF) e Corpi di Fabbrica (CF)

1. Il fabbricato FF è qualsiasi elemento edilizio che abbia volume urbanistico VU senza soluzioni di continuità, ancorché articolato nella forma e costituito da più elementi definiti "corpi di fabbrica" CF.

art. 38 Fabbricato Interrato (FI)

1. Un fabbricato, corpo di fabbrica o porzione di essi, sono considerati "interrato", qualora abbia l'estradosso del solaio di copertura, compreso l'eventuale spessore di isolamento e/o pavimentazione, al di sotto dell'andamento originario del terreno o, in casi motivati dalla particolare morfologia del terreno oppure da elementi infrastrutturali esistenti (strade, reti tecnologiche, ecc.), dalle sistemazioni esterne di progetto.

2. Il fabbricato interrato può avere una parete anche completamente fuoriterza purché necessaria per garantire l'accesso allo stesso.

3. Le rampe di accesso ai vani interrati non interrompono il perimetro del piano di riferimento.

art. 39 Copertura del Fabbricato e di Corpi di Fabbrica

1. La copertura di un fabbricato o corpo di fabbrica, è costituita dal solaio di copertura, il quale può essere orizzontale, inclinato o curvo.

art. 40 Posto Macchina

~~1. Il posto macchina dovrà avere superficie minima pari a mq 12,50, esclusi gli spazi di manovra.~~

~~2. Per posto macchina coperto si intende uno spazio ubicato all'interno dei corpi di fabbrica che compongono il fabbricato.~~

~~1. Il posto macchina dovrà avere dimensione minima di 2.50X5.00 esclusi gli spazi di manovra; per i posti auto coperti e quelli scoperti ricavati entro i corpi di fabbrica, in presenza di elementi strutturali e/o tecnologici quali setti murari, pilastri, colonne scarico, tubazioni impianti, sono comunque consentite riduzioni massime del 10 % delle dimensioni planimetriche previste lunghezza (m 5,00) e larghezza (m 2,50) e del 5% della superficie (mq 12,50).~~

~~2. Per posto macchina coperto si intende uno spazio ubicato all'interno dei corpi di fabbrica (CF) che compongono il fabbricato (FF).~~

~~3. Per posto macchina scoperto si intende uno spazio ubicato all'esterno dei corpi di fabbrica (CF) che compongono il fabbricato (FF). Possono essere computati quali "posto macchina scoperto" anche quelli ricavati entro i corpi di fabbrica (CF) costituiti da tettoie, pensiline o~~

altre coperture aperte su più lati, purché siano di libera e agevole fruizione.

art. 41 Indice di densità territoriale (IDT):

1. E' il rapporto tra il volume totale edificabile in un territorio oggetto di un intervento urbanistico esecutivo e la superficie territoriale (ST) dello stesso.

2. Nel caso di piano esecutivo comprendente zone a diversa destinazione, il volume totale edificabile è determinato dalla somma dei volumi risultanti moltiplicando la superficie territoriale (ST) delle singole zone per i rispettivi indici territoriali.

art. 42 Indice di densità fondiaria (IDF)

1. E' il rapporto tra il volume di uno o più edifici (VU) e la superficie del lotto edificabile (SLE) ad essi pertinente.

2. La densità fondiaria si usa nei casi ove è consentita l'edificazione a semplice concessione edilizia in assenza di piano urbanistico attuativo.

art. 43 Indice di copertura (IC)

1. E' il rapporto tra la superficie coperta ridotta di uno o più edifici (SCR) e la superficie del lotto edificabile (SLE) ad essi pertinente.

art. 44 Superficie Territoriale (ST)

1. La Superficie territoriale è l'area di una porzione di territorio avente la medesima destinazione urbanistica desumibile come tale dal piano regolatore generale. La stessa comprende anche gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da definire con il piano attuativo.

art. 45 Superficie del Lotto Edificabile (SLE)

1. Per la determinazione della SLE, la planimetria catastale e/o il rilievo topografico devono essere confrontati con la planimetria del piano regolatore generale, tuttavia la superficie del lotto edificabile è quella rilevabile dalle suddette tavole di piano regolatore generale; eventuali errori cartografici del piano regolatore generale potranno essere rettificati solo a mezzo di apposita variante urbanistica.

2. Ai soli fini della verifica dell'indice di densità edilizia e di copertura, potranno essere computate aree ricadenti in diverse sottozone edificabili, purché comprese nella stessa zona territoriale omogenea e costituenti un unico lotto (poligono unico), in questo caso gli altri parametri metrici faranno riferimento alla normativa della sottozona su cui ricade la maggior parte della superficie coperta.

3. Il computo di aree ricadenti in zone territoriali omogenee diverse è ammesso solamente attraverso il ricorso a piano attuativo (lottizzazione o recupero).

art. 46 Superficie Coperta (SC)

1. La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature o pilastrature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti per non più di 150 cm aperte come balconi, terrazze, pensiline, sporti della copertura, canne fumarie, elementi architettonici di facciata (marcapiani, lesene, paraste) e simili.

art. 47 Superficie Coperta Ridotta (SCR)

1. La superficie coperta ridotta, utilizzata ai fini della determinazione del solo indice di copertura, è pari alla superficie coperta (SC) dalla quale andrà scomputata la superficie dei seguenti elementi:

- a) spazi da cedere o destinare ad uso pubblico quali portici, gallerie, piazze coperte ecc., da vincolare con atto pubblico;
- b) ~~i volumi aperti di uso privato realizzati in forma di portici, logge o simili, ben inseriti nel contesto architettonico dell'edificio, vincolati alla non chiusura;~~
- c) ~~fatti salvi eventuali divieti previsti da specifiche norme di tutela degli immobili protetti dal piano regolatore generale con la previsione di specifiche modalità di intervento, un posto macchina coperto per ogni unità abitativa, sia esso interamente o parzialmente fuoriterra, avente volume netto massimo pari a mc 50.~~
- b) posto macchina coperto per ogni unità abitativa, previsto al successivo art. 54 comma 3° lettera d), se corpo di fabbricato (CF) non compreso in altra porzione di fabbricato già costituente superficie coperta (SC).

art. 48 Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

1. La superficie lorda di pavimento è data dalla somma delle superfici coperte SC dei singoli piani, ancorché interrati con la sola esclusione delle eventuali superfici poste all'interno dell'edificio da adibire a:

- a) standard urbanistici;
- b) parcheggi di pertinenza;
- c) spazi da cedere o destinare all'uso pubblico vincolati con atto pubblico, quali portici e gallerie;

art. 49 Superficie Netta (SN)

1. La superficie netta è la superficie del locale misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, sguinci, eventuali scale interne, logge e balconi.

art. 50 Altezza Netta (HN)

1. L'altezza netta del locale è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio IS.

2. Nel caso di soffitti inclinati è pari alla altezza media geometrica.

art. 51 Volume Netto (VN)

1. Il volume netto è dato dal prodotto tra la superficie netta SN e l'altezza netta del locale HN.

art. 52 Superficie Utile Unità Immobiliare (SUUI)

1. La superficie utile dell'unità immobiliare è la somma delle superfici nette SN dei locali costituenti l'unità immobiliare direttamente collegati tra loro, posti anche su piani e/o livelli diversi, con la sola esclusione delle autorimesse.

art. 53 Volume Utile Unità Immobiliare (VUUI)

1. Il volume utile dell'unità immobiliare è la somma dei volumi netti VN dei locali costituenti l'unità immobiliare direttamente collegati tra loro, posti anche su piani e/o livelli diversi, con la sola esclusione delle autorimesse.

art. 54 Volume Urbanistico (VU)

1. Il volume urbanistico, ai fini del calcolo dell'indice di densità fondiaria e/o dell'indice di densità territoriale, è il volume del solido o dei solidi che compongono l'edificio o complesso edilizio, delimitato:

- a) inferiormente dall'intersezione con l'andamento originario del terreno o, in casi motivati dalla particolare morfologia del terreno oppure da elementi infrastrutturali esistenti (strade, reti tecnologiche, ecc.), dai piani delle sistemazioni esterne in progetto, con i piani che delimitano lateralmente il solido come di seguito precisato;
- b) superiormente dall'intradosso IS del solaio di copertura;
- c) lateralmente dalle superfici esterne delle murature o pilastrature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti per non più di 150 cm aperte come balconi, terrazze, pensiline, sporti della copertura, canne fumarie, elementi architettonici di facciata (marcapiani, lesene, paraste) e simili.

2. Nel caso di interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, la quota di imposta del piano terra dei fabbricati sarà determinata in sede di approvazione del piano stesso.

3. Costituiscono, in ogni caso, volume urbanistico (VU) i volumi dei piani o locali interrati, parzialmente interrati o sottotetti con destinazione d'uso in progetto a locali di tipo principali di sigla P, come descritti nel successivo art. 62.

4. Non costituiscono volume urbanistico (VU):

- a) gli abbaini aventi singolarmente ampiezza massima di m 1,20 (misurata sul fronte esterno) e la cui somma complessiva non sia superiore al 20% della ampiezza del fronte su cui prospettano;

- b) i volumi da cedere o destinare all'uso pubblico quali portici, gallerie, piazze coperte ecc., da vincolare con atto pubblico;
- c) i sottotetti con vani a destinazione di tipo S, o parti di essi caratterizzati da discontinuità del solaio-pavimento o delle falde del tetto con differenza di quote superiore a cm 30 senza tenere conto in ogni caso delle parti separate da muri o tramezze, con altezza media (rapporto fra volume urbanistico e la loro superficie coperta, la quale non può essere superiore a quella del piano immediatamente sottostante, assumendo quale limite inferiore per il volume il piano del pavimento del piano sottotetto) inferiore a m 1.50 valutata per i singoli corpi di fabbrica; in tale ipotesi non costituisce volume urbanistico (VU), anche il volume del solaio di pavimento del sottotetto stesso;~~i sottotetti, o parti di essi, con altezza media (rapporto fra volume urbanistico e superficie coperta, assumendo quale limite inferiore per il volume il piano del pavimento del piano sottotetto) inferiore a m 1.50 valutata per i singoli corpi di fabbrica;~~
- d) fatti salvi eventuali divieti previsti da specifiche norme di tutela degli immobili protetti dal piano regolatore generale con la previsione di specifiche modalità di intervento, un posto macchina coperto per ogni unità abitativa, sia esso interamente o parzialmente fuoriterra, avente volume netto massimo pari a mc 50;
- e) ~~i volumi aperti di uso privato realizzati in forma di portici, logge o simili, ben inseriti nel contesto architettonico dell'edificio, vincolati alla non chiusura.~~
- f) ~~il volume corrispondente al solaio del piano terra, negli edifici a destinazione d'uso prevalente residenziale, determinato moltiplicando la superficie coperta per 0.30.~~

art. 55 Altezza del Fabbricato (HF)

1. L'altezza massima del fabbricato è determinata come rapporto tra il volume urbanistico VU e la superficie coperta SC, entrambi i parametri saranno valutati per corpi o elementi di fabbrica omogenei.

art. 56 Distanza fra fabbricati (DF)

1. E' la minima distanza fra fabbricati misurata sulla proiezione orizzontale tra le superfici coperte SC, dei singoli piani.

2. Qualora il fabbricato FF venga realizzato con più interventi, non costituisce distanza fra fabbricati DF quella intercorrente fra il corpo/i di fabbrica CF esistente e quello/i in progetto, solo nel caso in cui la proprietà sia unica o che l'intervento sia richiesto o comunque accettato da tutti i proprietari. La distanza fra i corpi di fabbrica di diversa proprietà costituisce a tutti gli effetti distanza fra fabbricati DF e distanza fra i confini DC.

3. La sopraelevazione di fabbricati esistenti a distanza inferiore a m 10, è consentita fatti salvi i diritti dei terzi.

art. 57 Distanza dai confini (DC)

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale delle superfici coperte SC, dei singoli piani ed il confine di proprietà.

2. La sopraelevazione di fabbricati esistenti a distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle norme di attuazione del piano regolatore generale, è consentita fatti salvi i diritti dei terzi.

art. 58 Distanza dalle strade (DS)

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale fra le superfici coperte SC, dei singoli piani ed il limite della sede stradale (come definita dal Codice della Strada) esistente o prevista, da valutare per quest'ultima sulle planimetrie di piano regolatore generale

art. 59 Distanza dagli spazi pubblici (DSP)

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale fra le superfici coperte SC, dei singoli piani ed il limite degli spazi pubblici intesi quali aree classificate zone territoriali omogenee "F".

Titolo 3 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

art. 60 (Requisiti igienico-sanitari)

1. L'opera deve essere progettata e realizzata garantendo la massima salubrità ed igiene, tese alla salvaguardia della salute degli occupanti e del rispetto dell'ambiente.

art. 61 (Applicazione dei requisiti igienico sanitari)

1. Le norme di cui al presente "Titolo 3" sono vincolanti per i nuovi interventi e per quelli sugli edifici esistenti limitatamente allo specifico intervento progettato.

2. Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, qualora le condizioni igienico sanitarie esistenti siano mantenute o migliorate.

3. Limitatamente agli aspetti igienico sanitari, su apposita richiesta motivata del progettista e previo parere del competente ~~Settore~~ Servizio Igiene e Sanità Pubblica, possono essere concesse specifiche deroghe alle norme del presente "Titolo 3".

art. 62 (Classificazione dei locali)

1. Ai fini del presente regolamento, i locali sono classificati secondo i seguenti tipi:

tipo principale – sigla **P** -, comprendente i locali di abitazione e di lavoro, nei quali la presenza delle persone ha carattere di continuità;

tipo secondario – sigla **S** -, comprendente i locali accessori o di servizio, nei quali la presenza delle persone non ha carattere di continuità.

2. I locali di tipo **P** si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 – locali costituenti l'alloggio quali: soggiorno, pranzo, letto, studio e cucine di superficie superiore a 9 mq oppure a 8 mq per gli edifici esistenti;

P2 – uffici ~~privati~~, studi professionali, ambulatori e relative sale di attesa;

P3 – uffici pubblici, negozi, sale di riunione, sale di lettura, sale di esposizione, palestre, sale di pubblici esercizi, bar, ristoranti e annesse cucine, laboratori scientifici (di analisi, ricerca e simili), laboratori tecnici (di grafica, fotografia e simili), magazzini, depositi e archivi o centri di elaborazione dati, nei quali è prevista la presenza prolungata di persone;

P4 – locali adibiti ad attività produttive le quali:

a) appartengono ad unità produttive con superficie complessiva netta (SUUI) non superiore a mq. 50;

- b) non risultino a giudizio del Sindaco, sentito il competente ~~Settore~~ Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nocivi alla salute degli addetti e/o molestie nel contesto urbanistico-edilizio.

P5 – locali adibiti ad altre attività produttive.

3. I locali di tipo **S** si suddividono nelle seguenti categorie:

S1 – taverne, stanze per il gioco e gli hobbies anche situate al piano interrato o seminterrato;

S2 – servizio igienico o bagno principale, cucine di superficie non superiore a mq 8, cucine a servizio delle tavernette, spogliatoi e altre stanze per i lavori domestici all'interno dell'unità immobiliare;

S3 – ingressi, corridoi e disimpegni a servizio di locali di tipo P;

S4 – cantine, lavanderie, stenditoi, stirerie, servizi igienici secondari;

S5 – servizi igienici, ingressi, antibagni, corridoi, disimpegni a servizio di locali di categoria S;

S6 – ripostigli, magazzini e depositi a servizio dei locali di categoria P1 e P2, soffitte nei quali non è prevista la permanenza prolungata delle persone.

4. Non sono compresi nella classificazione di cui al presente articolo:

a) **i locali destinati ad attività speciali** come spettacoli, scuole, ospedali, usi agricoli, ecc., per i quali valgono le apposite prescrizioni di legge;

b) **i locali di servizio specialistici**, quali vani scale, vani ascensori, autorimesse, centrali termiche, ai quali si applicano le specifiche norme di cui al presente regolamento.

5. I locali non espressamente elencati nel presente articolo vengono classificati per analogia dal competente Dirigente Comunale.

6. Non possono essere attribuite ai locali, destinazioni d'uso per le quali gli stessi locali non siano dotati dei requisiti minimi richiesti, così come di seguito specificati.

art. 63 (Requisiti minimi – ambito di applicazione)

1. Gli interventi devono garantire il rispetto dei requisiti minimi di seguito specificati, in relazione alla definizione di edificio esistente o di nuova costruzione prevista ai precedenti articoli 33 e 34.

2. Per gli ampliamenti di volume urbanistico (VU) superiore a quello dell'edificio originario, si applicano i requisiti relativi agli edifici di nuova costruzione.

3. Si applicano i requisiti relativi agli edifici esistenti nel caso di ampliamenti di volume urbanistico (VU) inferiore a quello dell'edificio originario riferiti ad edifici considerati esistenti ai sensi dell'art. 33 del regolamento.

art. 64 (Altezza utile netta)

Tipo locale	Nuova Costruzione	Edifici esistenti
P1	Altezza non inferiore a m 2,55 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20	Altezza non inferiore a m 2,40 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20
P2	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55.
P3 P4 P5	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,70 ad esclusione delle palestre, delle cucine dei ristoranti e delle sale da pranzo con superficie > a mq 50 per le quali l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.00	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55 ad esclusione delle palestre per le quali l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.00
S1 - S2 - S3	Altezza non inferiore a m 2,40 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20	Altezza non inferiore a m 2,20 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20
S4 - S5 - S6	Altezza non inferiore a m 2,20 Relativamente ai locali con soffitto inclinato (sottotetti) alle soffitte non vengono fissate altezze minime.	Altezza non inferiore a m 2,20 Relativamente ai locali con soffitto inclinato (sottotetti) alle soffitte non vengono fissate altezze minime.

1. L'altezza utile netta del locale è la misura della distanza da pavimento all'intradosso del solaio IS e coincidente per i soffitti orizzontali con l'altezza netta (HN).

2. Nel caso di locali con soffitto a volta o con soffitto inclinato, ai fini del rispetto della misura dell'altezza utile netta si considera l'altezza media, determinata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,60 per la relativa superficie utile.

Non è necessaria la delimitazione fisica del locale nella parte di altezza minima da considerare per la determinazione dell'altezza utile media.

art. 65 (Dimensioni planimetriche)

Tipo locale	Nuova Costruzione	Edifici esistenti
P1	Tutti i locali devono avere una superficie minima di mq 9. La camera da letto per due persone ed il soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 14 Le dimensioni lineari planimetriche non devono essere inferiori a: - m 2,60, per il soggiorno e la camera da letto doppia; - m 2,00, per gli altri locali ad esclusione delle cucine.	Tutti i locali devono avere una superficie minima di mq 8. La camera da letto per due persone ed il soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 12 Le dimensioni lineari planimetriche non devono essere inferiori a m 1,80 ad esclusione delle cucine.
P2 - P3 P4 - P5	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto
S1	Superficie minima mq 8 (taverne)	Superficie minima mq 8 (taverne)
S2 - S3 S4 - S5 -S6	Nessuna superficie minima	Nessuna superficie minima

art. 66 (Illuminazione e aerazione)

1. I locali di seguito specificati devono essere dotati di illuminazione e aerazione dirette da spazi esterni.

2. L'illuminazione naturale, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre e porte-finestre trasparenti, le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:

- a) l'illuminazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;
- b) il rapporto di illuminazione (R.I.) del locale, cioè il rapporto tra la superficie finestrata utile (convenzionalmente intesa quale la superficie finestrata detratta l'eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 70 dal pavimento e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, veleterie) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore al valore minimo di seguito

- specificato per ciascun tipo di locale;
- c) le superfici vetrate devono possedere coefficienti di trasparenza $\geq 0,7$;
 - d) le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento;
 - e) la superficie finestrata dei locali P1 e P2 dovrà assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,02;
 - f) nei locali P1 e P2 posti al piano sottotetto almeno la metà della superficie finestrata deve essere collocata sulle pareti verticali, mentre la rimanente metà può essere realizzata mediante lucernari (l'abbaino è considerato superficie finestrata verticale);
3. L'aerazione naturale diretta, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre (anche a tetto) e porte apribili (ad esclusione delle porte di ingresso), le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:
- a) l'aerazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;
 - b) il rapporto di aerazione (R.A.) del locale, cioè il rapporto tra la superficie finestrata apribile (convenzionalmente misurata sul foro della cassa fissa del serramento) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore ai valori minimi di seguito specificati;
 - c) nei locali P1 e P2 posti al piano sottotetto almeno la metà della superficie finestrata apribile deve essere collocata sulle pareti verticali mentre la rimanente metà può essere realizzata mediante lucernari (l'abbaino è considerato superficie finestrata apribile verticale);
 - d) i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.
- Le cucine, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione; il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologati sistemi alternativi purché nel rispetto delle vigenti norme tecniche Uni-Cig;
- ~~1. I locali di seguito specificati devono essere dotati di illuminazione e aerazione naturale da spazi esterni.~~
- ~~2. Per aerazione ed illuminazione è ammessa la realizzazione di zone filtro tra locali e ambiente esterno dell'edificio costituite da verande o simili, logge e balconi chiusi con infisso prevalentemente vetrato, purché dotati di superficie finestrata (SI - SA) calcolata come~~

~~somma delle superfici della zona filtro e di tutti i locali prospettanti sulla stessa. Su tali zone filtro non si possono comunque affacciare servizi igienici insieme a locali di abitazione.~~

Tipo locale	Nuova Costruzione	Edifici esistenti
P1	R.I. = R.A. = 1/8	R.I. = R.A. = 1/10
P2 - P3 P4 - P5	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto
S1	R.I.= R.A. = 1/12 anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo	R.I.= R.A. = 1/12 anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo
S2	R.A. = 1/12 R.I. = non sono richiesti requisiti minimi Anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo Per R.A. inferiori 1/12 dovrà essere garantita l'integrazione attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata. E' sempre consentito l'uso di ambienti non direttamente aerati dall'esterno attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata	R.A. = 1/12 R.I. = non sono richiesti requisiti minimi Anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo Per R.A. inferiori 1/12 dovrà essere garantita l'integrazione attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata. E' sempre consentito l'uso di ambienti non direttamente aerati dall'esterno attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata
S3 - S4 S5 - S6	non sono richiesti requisiti minimi	non sono richiesti requisiti minimi

~~3. L'illuminazione naturale, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre (porte e finestre trasparenti), le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:~~

- ~~a) l'illuminazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;~~
- ~~b) il rapporto di illuminazione (R.I.) del locale, cioè il rapporto tra la superficie finestrata (convenzionalmente misurata sul foro della muratura o della copertura) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore al valore minimo di seguito specificato per ciascun tipo di locale.~~

~~4. Ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione (R.I.), la superficie delle finestre a tetto ricavate su coperture a falde inclinate si calcola al 100%.~~

~~5. Per i soli interventi di recupero a scopo residenziale negli edifici di interesse storico - artistico - ambientale e comunque nelle~~

~~zone A, la superficie delle finestre a tetto ricavate su coperture con inclinazione rispetto al piano orizzontale non superiore al 100% (45 gradi), si calcola maggiorata del 50%.~~

~~6. L'aerazione naturale, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre (anche a tetto) e porte apribili, le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:~~

- ~~a) l'aerazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;~~
- ~~b) il rapporto di aerazione (R.A.), cioè il rapporto tra la superficie finestrata apribile (convenzionalmente misurata sul foro della muratura o copertura) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore ai valori minimi di seguito specificati.~~

~~7. Ai fini del calcolo del rapporto di aerazione (R.A.):~~

- ~~a) la superficie delle porte di accesso alle unità immobiliari sono computabili solamente se a diretto contatto con l'ambiente esterno all'edificio;~~
- ~~b) la superficie delle finestre a tetto ricavate su coperture a falde inclinate si calcola al 100% per i soli interventi di recupero a scopo residenziale negli edifici di interesse storico - artistico - ambientale e comunque nelle zone A e nel caso di nuova costruzione con coperture con inclinazione rispetto al piano orizzontale pari o superiore al 100% (45 gradi);~~
- ~~c) nel caso di nuove costruzioni, la superficie delle finestre a tetto ricavate su coperture con inclinazione rispetto al piano orizzontale non superiore al 100% (45 gradi) si calcola al 50%.~~

art. 67 (Dotazioni minime dei locali)

1. Servizi igienici:

- a) i servizi igienici classificati come S1, S2 e S4 dovranno avere i pavimenti e le pareti lisci, impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 2.00; quelli annessi ai locali di tipo P1 dovranno essere preceduti da un idoneo anti-wc o locale filtro ad eccezione dei servizi igienici secondari alle camere da letto;
- b) i servizi igienici dei locali P2, P3, P4 e P5 dovranno essere sempre preceduti da idoneo locale anti-wc nel quale potranno essere installati i lavabi; entrambi i locali dovranno avere i pavimenti e le pareti regolarmente piastrellate o rivestite con analogo materiale fino a 2 metri di altezza; per comprovate esigenze di natura tecnica potrà essere tollerata l'assenza del locale filtro per i servizi igienici destinati esclusivamente a soggetti portatori di handicap purché non siano in diretta comunicazione con eventuale cucina e sala da pranzo.

Per i locali adibiti a bar, ristoranti e locali assimilati compresi quelli inseriti nei centri commerciali devono essere previsti servizi igienici destinati in modo specifico agli addetti aventi le caratteristiche previste dall'art. 28 del D.P.R. 327/80; devono inoltre essere previsti servizi igienici per il pubblico secondo il seguente schema:

BAR: - almeno un servizio igienico per locali con superficie di utilizzo effettivo fino a mq. 50.

RISTORANTI E LOCALI ASSIMILATI : - fino a 30 posti a sedere almeno un servizio igienico

BAR: - almeno due servizi igienici (uno per sesso) per i locali con superficie di utilizzo effettivo superiore a mq. 50.

RISTORANTI E LOCALI ASSIMILATI : - fino a 60 posti a sedere almeno due servizi igienici (uno per sesso);

- oltre i 60 posti a sedere si dovrà disporre di un ulteriore servizio igienico ogni 50 posti o frazione.

- c) i servizi igienici ubicati in sottotetti dotati di apertura a lucernario, dovranno essere muniti di idoneo sistema di aspirazione artificiale;

2. Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento etc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme dei locali P1.

3. Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.

~~1. I Servizi igienici classificati S2 e S4, dovranno essere preceduti da un idoneo locale di filtro nel quale potranno essere previsti spogliatoi e/o lavabi. Sono esclusi quelli a servizio delle camere da letto classificate P1 e di magazzini, depositi o archivi classificati P3. I servizi igienici ubicati in sottotetti dotati di apertura a lucernario, dovranno essere muniti di idoneo sistema di aspirazione artificiale.~~

~~2. Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento ecc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme dei locali P1.~~

~~3. Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.~~

art. 68 (Locali a doppio volume, con soppalchi o altezza variabile)

1. Nei locali di categoria P1, P2 e P3, esistenti o di nuova costruzione, è possibile realizzare soppalchi e zone con altezze inferiori a quelle prescritte dalla norma generale alle seguenti condizioni:

- a) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il ~~50~~ 40 % della superficie del locale;
- b) siano ampiamente comunicanti;
- c) l'altezza del vano qualora a soffitto orizzontale non sia minore di m 4.70 (categoria P1 e P2) e m 5.10 (categoria P3);
- d) l'altezza delle zone inferiori e superiori al soppalco abbiano:
 - l'altezza della parte con soffitto orizzontale non minore di m 2.20 (categoria P1 e P2), m 2.40 (categoria P3);
 - l'altezza media della parte con soffitto inclinato non inferiore a m 2.20 (categoria P1 e P2), m 2.40 (categoria P3) con un minimo di m 1.80 (categoria P1 e P2) m 2.00 (categoria P3);
- e) il soppalco sia provvisto di balaustra di altezza minima m 1.00;
- f) ai fini del calcolo del rapporto illuminante e aerante (R.I. ed R.A.) la superficie netta è pari alla somma della superficie netta di pavimento del locale e del 20 % di quella del soppalco.

art. 69 (Locali interrati o seminterrati)

1. I locali di tipo P1 e P2 non possono essere interrati o seminterrati.

2. Per i locali di tipo P3, P4, P5 si applicano le specifiche disposizioni emanate dalla Regione Veneto

3. In tutti i casi deve essere assicurata una adeguata illuminazione e aerazione anche artificiale o meccanica, nonché l'isolamento dall'umidità.

art. 70 (Recupero dei sottotetti esistenti al 31/12/1998 ai fini abitativi)

1. I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m 2,20 sia dei locali principali sia di quelli accessori, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del locale la cui altezza sia non minore di m1,60 per la relativa superficie utile. Non è necessaria la delimitazione fisica del locale nella parte di altezza minima da considerare per la determinazione dell'altezza utile media;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

2. Per sottotetti esistenti si intendono anche quelli riferiti ad edifici a quella data in fase di costruzione, con falde del tetto completate.

3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

4. La coibentazione del tetto, esterna al suo intradosso e nei limiti di cui alla L.R. n.21/96 e successive modificazioni, non costituisce modifica delle altezze di colmo e di gronda. Per gli edifici ricadenti in z.t.o. "A" tale spessore non può essere maggiore di m. 0.15, salvo il caso di coperture contigue in cui non può superare m 0.10.

5. Gli stessi interventi sono inoltre subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta a recupero. L'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali può essere monetizzato con il pagamento al Comune della somma equivalente al costo effettivo dell'area di parcheggio e delle relative opere. Per gli interventi relativi a fabbricati ricadenti in z.t.o. "A", la somma dovuta a titolo di monetizzazione viene ridotta della metà.

6. Le aperture necessarie per soddisfare i requisiti di aereo illuminazione, sia sulla falda sia sulle murature dell'edificio, dovranno rispettare lo specifico grado di protezione eventualmente assegnato all'edificio dallo strumento urbanistico.

7. Gli abbaini non costituiscono aumenti di volume qualora la loro forma e la loro ampiezza rispetti le previsioni del presente regolamento.

8. I requisiti igienico sanitari dei locali, sono quelli prescritti dal “Titolo 3 “ del presente regolamento, ad eccezione di quello illuminante che, se in falda, può essere pari a 1/16 della superficie netta di pavimento del locale. Ai fini del computo della superficie di pavimento di cui alla precisata norma, vanno escluse, le parti dei locali con altezza inferiore a m.1,60 o a quella minima stabilita dal progetto, per la determinazione dell'altezza utile media, anche se non delimitate a mezzo di pareti.

9. Nel computo delle superfici di aereo illuminazione possono essere ricompresi i lucernari sulle falde per la loro superficie effettiva e/o tutte le aperture verticali, indipendentemente dalla loro quota rispetto al pavimento, anche se poste sulle parti dei locali con altezza inferiore a m.1,60.

10. I lucernari sono ammessi senza limiti dimensionali, ove non vietati o limitati espressamente dal grado di protezione dell'edificio.

11. Le terrazze a vasca sulle falde del tetto sono ammesse entro il limite entro il limite di 1/3 della larghezza del fronte su cui sono realizzate.

12. I progetti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi devono rispettare la vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, salva la possibilità di conseguire in ogni caso la deroga alla installazione dell'ascensore, ove richiesta dalla predetta normativa, se gli interventi non riguardino parti comuni o altri piani degli edifici.

art. 71 (Requisiti minimi degli alloggi)

1. Negli edifici sono prescritti i requisiti minimi degli alloggi di seguito specificati.

2. Gli alloggi monostanza, cioè composti da un solo vano principale (locale con destinazioni di tipo P1), sia in edifici di nuova costruzione che in quelli esistenti, devono avere una superficie netta minima, comprensiva dei servizi (locali di tipo S2 e S3), non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

3. Sono fatti salvi i requisiti particolari previsti dalle norme vigenti per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

4. Ogni alloggio, ad esclusione di quelli monostanza e dell'edilizia speciale, deve avere le seguenti dotazioni minime e dimensioni:

Nuova Costruzione	Edifici esistenti
a) un zona cottura dotata di canna di aspirazione, prolungata oltre la copertura.	a) una zona cottura dotata di canna di aspirazione, prolungata oltre la copertura.

b) una canna fumaria (oltre alla canna d'aspirazione della cucina o zona cottura). Il comignolo preferibilmente, deve avere il foro d'uscita ad una quota posta oltre il colmo del tetto e/o comunque ad un'altezza ed in posizione tale da non arrecare molestia agli abitanti delle unità immobiliari in cui sono ubicati e/o a quelli degli edifici vicini.	b) - - - - -
c) un soggiorno	c) un soggiorno
d) una camera da letto da mq 9 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) superficie netta inferiore a mq 60	d) una camera da letto da mq 8 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) superficie netta inferiore a mq 60
e) una camera da letto da mq 14, compresa l'eventuale cabina armadio, per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) superficie netta oltre mq 60	e) una camera da letto da mq 12 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) superficie netta oltre mq 60
f) un servizio igienico comprendente lavabo, w.c. , bidè anche integrato con altro sanitario, vasca da bagno o doccia	f) un servizio igienico comprendente lavabo, w.c. , bidè anche integrato con altro sanitario, vasca da bagno o doccia

art. 72 (Requisiti minimi degli edifici)

1. Gli edifici devono essere dotati dei seguenti servizi fondamentali, ad esclusione dei casi nei quali ricorrono particolari e comprovate esigenze riconosciute dai competenti uffici:

Nuova costruzione	Edifici esistenti
a) scale, negli edifici a più piani;	a) scale, negli edifici a più piani;
b) ascensori, nei casi previsti da normative vigenti (es. barriere architettoniche);	b) ascensori, nei casi previsti da normative vigenti (es. barriere architettoniche);
c) un posto macchina coperto ed uno scoperto; per alloggi di superficie (SUUI) superiore a mq 80 un ulteriore posto macchina coperto o scoperto.	c) nel caso di ristrutturazione edilizia con formazione o aumento del numero degli alloggi, esclusi gli interventi in zona A, un posto macchina coperto o scoperto per ogni alloggio. Nel caso di ristrutturazione edilizia su porzioni di edifici, con formazione o aumento del numero degli alloggi, esclusi gli interventi in zona A, un posto macchina coperto o scoperto per ogni alloggio, garantendo per le parti non interessate dall'intervento il loro preesistente parcheggio.
d) sistema di riscaldamento;	d) sistema di riscaldamento;
e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica;	e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica;
f) impianto di illuminazione artificiale;	f) impianto di illuminazione artificiale;
g) impianto di distribuzione dell'acqua potabile; l'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi delle vigenti norme.	g) impianto di distribuzione dell'acqua potabile; l'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi delle vigenti norme.

Nuova costruzione	Edifici esistenti
h) impianto di scarico delle acque meteoriche;	h) impianto di scarico delle acque meteoriche;
i) impianto di raccolta e scarico delle acque nere;	i) impianto di raccolta e scarico delle acque nere;
l) impianto di depurazione delle acque di scarico, nei casi previsti da normative vigenti;	l) impianto di depurazione delle acque di scarico, nei casi previsti da normative vigenti;
m) impianto di abbattimento degli inquinanti atmosferici, nei casi previsti da normative vigenti;	m) impianto di abbattimento degli inquinanti atmosferici, nei casi previsti da normative vigenti;

2. I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente delle nuove costruzioni devono essere muniti di vespaio aerato di almeno 50 cm. rispetto alla quota media del terreno circostante.

art. 73 (Insediamenti a servizio dell'agricoltura)

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di Igiene Veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

2. Tutte le stalle devono essere realizzate secondo le norme statali e regionali in materia e comunque devono esser provviste di concimaia e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di m 200 da cisterne, pozzi, fonti e/o prese di acqua potabile.

3. Le nuove stalle ed i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 metri dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo e non meno di 50 metri dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle; le nuove concimaie dovranno essere normalmente situate a distanza non inferiore a 25 metri dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.

art. 74 (Requisiti di sicurezza)

1. Negli edifici deve essere assicurata la salvaguardia della incolumità delle persone e delle cose, in particolare devono essere predisposte adeguate protezioni di difesa verso il vuoto come parapetti, fioriere, arredi, ecc. .

2. I dislivelli superiori a m 1.50 dal piano su cui prospettano dovranno essere protetti da parapetti di altezza minima pari a m 1.00.

3. Eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

4. Sono escluse le finestre con altezza dal pavimento del davanzale superiore a m 0.80, qualora la somma dell'altezza e della profondità del parapetto sia pari o superiore a m. 1.20.

art. 75 (Scale)

1. Le scale e i vani scale devono rispettare i requisiti di seguito specificati, oltre a quelli prescritti da norme di legge specifiche, quali norme antincendio, norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, ecc..

2. E' consentita la realizzazione di scale senza aerazione e illuminazione diretta a che saranno sostituite con adeguati sistemi artificiali per il ricambio d'aria e l'illuminazione.

3. Le scale principali di uso comune, e quelle di uso pubblico devono avere i seguenti requisiti:

- a) rampa con larghezza minima di m 1.20. Per gli interventi sugli edifici esistenti, ad eccezione delle scale di uso pubblico, per la tutela di dimostrate qualità tipologiche e architettoniche del fabbricato è ammessa la riduzione della larghezza a m 1.00;
- b) qualora siano esterne alla superficie coperta o al volume del fabbricato, il dislivello massimo superabile sarà di metri 2. Limitatamente agli edifici esistenti, è consentito superare il dislivello intercorrente tra il piano terra e primo anche se superiore a m 2.00 con la realizzazione di una sola scala esterna per edificio;
- c) i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata;
- d) i gradini devono essere preferibilmente rettangolari con pedata minima pari m 0.30. Sono consentiti gradini di forma triangolare con angolo compreso tra i due lati lunghi maggiore o uguale di 30°, di forma trapezoidale con il lato corto minimo di m 0.20. Altre forme dovranno garantire la pedata media di m 0.30 misurata sull'asse;
- e) l'altezza minima dei parapetti delle scale deve essere pari a m 0.90, misurata sullo spigolo esterno del gradino, ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di m 0.10;
- f) la rampa deve essere dotata di corrimano almeno su un lato.

4. Le scale non rientranti nel precedente comma 3, devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) rampa con larghezza minima di m 0.80;
- b) è ammessa al massimo una scala per fabbricato che sia esterna alla superficie coperta o al volume dello stesso, che potrà collegare un dislivello massimo pari a m 2.80;
- c) i gradini devono essere preferibilmente rettangolari con pedata minima pari m 0.25. Sono consentiti gradini di forma triangolare con angolo compreso tra i due lati lunghi maggiore o uguale di 30°, di forma trapezoidale con il lato corto minimo di m 0.15. Altre forme dovranno garantire la pedata media di m 0.25 misurata sull'asse;
- d) l'altezza minima dei parapetti delle scale deve essere pari a m 0.90, misurata sullo spigolo esterno del gradino, ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di m 0.10;
- e) la rampa deve essere dotata di corrimano almeno su un lato;

5. Le singole unità immobiliari ricavate su più livelli dovranno essere dotate di scale di collegamento interne al fabbricato."

art. 76 (Barriere architettoniche)

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli su fabbricati esistenti, quest'ultimi limitatamente alle parti interessate dai lavori, sono soggette alle specifiche norme di legge, in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

art. 77 (Ascensori)

1. Gli ascensori e i vani ascensore devono rispettare le norme di legge specifiche.

2. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili devono essere comunque attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

3. L'inserimento dell'impianto ascensore in fabbricati esistenti dovrà rispettare le qualità tipologiche e architettoniche degli stessi, in ogni caso, in tali interventi non sono ammesse strutture emergenti dalla copertura in edifici avente grado di protezione 1-2-3-4.

art. 78 (Autorimesse)

1. I locali ad uso autorimessa sono soggetti alle specifiche norme di legge.

2. Il progettista dovrà dichiarare ed indicare negli elaborati progettuali il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare, che verrà riportato nell'atto di agibilità.

3. Sono in ogni caso da rispettare le seguenti disposizioni:

- a. dovrà essere garantita una areazione permanente non inferiore a 1/100 della superficie netta del locale (SN);
- b. l'altezza netta (HN) del locale non deve essere inferiore a m. 2,20.
- c. le autorimesse in fabbricati con più destinazioni non dovranno avere comunicazione diretta con i locali del tipo P;

art. 79 (Centrali termiche)

1. Le centrali termiche sono soggette alle specifiche norme di sicurezza vigenti, in particolare norme di sicurezza antincendi e norme contro l'inquinamento atmosferico, differenziate secondo la potenzialità dell'impianto e il combustibile usato che dovranno essere dichiarate ed indicate negli elaborati progettuali.

art. 80 (Impianti tecnologici fonte di inquinamento elettromagnetico)

1. Al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati da campi magnetici ed elettrici, tutti gli interventi edilizi di costruzione o modifica di fabbricati e di impianti fonte di inquinamento elettromagnetico, sono soggetti alle specifiche norme di legge, e comunque al rilascio della concessione edilizia.

2. E' vietata, in via cautelativa, l'installazione di impianti emittenti di telecomunicazione (quali stazioni radio-base per l'erogazione dei servizi di telefonia mobile, ripetitori radio-televisivi, e altri simili) sugli edifici a destinazione scolastica o sanitaria, sia pubblici che privati, nonché all'interno delle zone già adibite a parchi o verde pubblico. L'installazione dei predetti impianti nelle zone limitrofe agli edifici ed aree precedentemente descritte dovrà garantire il rispetto dei parametri specifici fissati per legge.

~~2. E' in ogni caso vietata, in via cautelativa, l'installazione di impianti emittenti di telecomunicazione (quali stazioni radio base per l'erogazione dei servizi di telefonia mobile, ripetitori radio-telvisivi, ecc.) sugli edifici a destinazione scolastica o sanitaria, sia pubblici che privati e nelle aree in prossimità degli stessi ad una distanza tale da garantire in ogni caso il rispetto dei parametri specifici fissati per legge, nonché all'interno delle zone già adibite a parchi o verde pubblico.~~

3. La concessione edilizia viene rilasciata previa acquisizione del parere favorevole dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale (A.R.P.A.V.); tale parere deve essere completo delle verifiche di conformità preventiva delle emissioni ai limiti previsti dalle norme statali e regionali.

TITOLO 4 – REQUISITI URBANISTICI E EDILIZI

art. 82 (Strade e marciapiedi)

1. Salvo diverse previsioni del piano regolatore generale, le nuove strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) nelle zone residenziali la larghezza minima di carreggiata dovrà essere pari a m 6.00 per le strade a doppio senso di circolazione e a m 3.00 per quelle a senso unico;
- b) nelle altre zone la larghezza minima di carreggiata dovrà essere pari a m 8.00 per le strade a doppio senso di circolazione e a m 4.00 per quelle a senso unico;
- c) idonei raggi di curvatura sia della strada sia degli spazi per l'inversione di marcia ed il raccordo, in relazione alle caratteristiche della strada della stessa.

2. Le nuove strade dovranno essere dotate di marciapiede di dimensione minima pari a m 1,50 almeno su un lato.

3. I marciapiedi non dovranno avere soluzione di continuità, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle rampe di accesso e dei passi carrai.

4. Possono essere ammesse riduzioni a tali caratteristiche tecniche nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale oppure per particolari e fondati motivi che dimostrino la non necessità di tali dimensioni.

5. Nelle zone agricole i requisiti di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano rinviando alle specifiche normative di settore.

art. 83 (Parcheggi)

1. I parcheggi siano essi standard urbanistici o pertinenze dei fabbricati dovranno avere idonea viabilità di accesso e una dislocazione funzionale, oltre a adeguate dimensioni degli stalli e degli spazi di manovra nel rispetto dei minimi previsti dal vigente Codice della Strada. In ogni caso lo stallo per automobili deve avere dimensione minima di m 2,50 x 5.00.

2. La superficie a parcheggio può comprendere le aree di manovra, con l'esclusione di quelle che costituiscono la viabilità.

art. 84 (Percorsi ciclabili e pedonali)

1. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali devono essere preferibilmente separati dalla carreggiata con cordoli, banchine, aiuole, ecc..

2. Le piste ciclabili dovranno rispettare la specifica normativa.

3. I percorsi pedonali dovranno avere la larghezza minima di m. 1.80.

4. Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale e comunque per particolari e fondati motivi.

5. I sentieri ed i percorsi ciclo-pedonali nelle zone agricole non sono soggetti ai requisiti di cui ai commi 1 e 3, rinviando alle specifiche normative di settore.

art. 85 (Portici, gallerie e spazi pubblici o di uso pubblico)

1. I portici, le gallerie e altri spazi, gravati da servitù di uso pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario e rimangono di proprietà privata.

2. La manutenzione e l'illuminazione dei portici, delle gallerie e altri spazi, soggetti a servitù di uso pubblico sono a carico del Comune fatti salvi diversi accordi fra le parti, definiti con atto pubblico.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere proposti e realizzati progetti finalizzati alla valorizzazione dei portici, gallerie e altri spazi pubblici o di uso pubblico.

4. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2.00 mentre l'altezza non deve essere minore a m 2.50.

5. L'ampiezza delle gallerie, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 3.00 mentre l'altezza non deve essere minore a m 3.00.

art. 86 (Passi carrai e pedonali)

1. I passi carrai e pedonali dovranno essere realizzati in conformità del Codice della Strada e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per l'incolumità, l'igiene pubblica e il decoro.

2. Gli stessi dovranno altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque e convenientemente illuminati.

3. La parte iniziale dell'accesso carraio, per una lunghezza minima di m 5.00 dovrà avere pendenza massima dell'8%.

4. Qualora il sistema di chiusura (cancello o sbarra) del passo carraio non sia del tipo automatizzato, dovrà essere garantita una distanza minima di m 5.00, misurata sull'asse dell'accesso, tra il punto di immissione sulla viabilità pubblica e l'elemento di chiusura.

art. 87 (Recinzioni)

1. Le nuove recinzioni, anche se realizzate con siepi, dovranno essere arretrate rispetto il confine con la carreggiata stradale di almeno m 1.00. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Comune ha la facoltà di imporre un maggiore arretramento.

2. Le recinzioni non devono avere altezza complessiva superiore a m 1.50, misurata dalla quota della sede stradale o dalla quota del piano di campagna qualora superiore a quella stradale. ~~Tale norma si applica anche lungo i confini interni di proprietà.~~

3. In presenza di piano attuativo dovrà essere predisposta una progettazione complessiva che preveda una tipologia unitaria delle recinzioni.

4. Nel caso di cui al precedente comma, oppure per dimostrate esigenze estetico-progettuali o di sicurezza, sono ammissibili ~~ammesse~~ caratteristiche delle recinzioni diverse da quelle sopraindicate.

5. In ogni caso sono fatte salve le specifiche norme previste nel Regolamento di Polizia Urbana, nel Regolamento di Polizia Rurale e quelle relative alla Variante al Piano Regolatore Generale relativa al Territorio Rurale

art. 88 (Elementi aggettanti su suolo pubblico)

1. Gli elementi aggettanti sul suolo pubblico o su spazi aperti al pubblico, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) fino a m 2.50 di altezza sono ammessi con sporgenza massima pari a m 0.10;
- b) da m 2.50 a m. 4.50 di altezza sono ammessi con sporgenza massima pari a m 0.50. Qualora aggettanti su spazi esclusivamente pedonali non sono previste limitazioni;
- c) oltre i m 4.50 non sono previste limitazioni.

2. Per le tende da sole è ammessa l'installazione a partire dall'altezza di m 2.20 e comunque con sporgenza arretrata dal limite con lo spazio non esclusivamente pedonale di m 0.50.

art. 89 (Antenne private)

1. Le antenne radio-televisive comprese quelle paraboliche, dovranno essere installate preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

2. Nel caso di fabbricati composti da più unità immobiliari, l'impianto dovrà essere preferibilmente centralizzato.

3. Le antenne per impianti radio ricetrasmittenti di tipo amatoriale, dovranno rispettare la vigente normativa ed essere installate preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

4. Il Dirigente vieta l'installazione di nuovi impianti di ricezione privati o ordina la rimozione di quelli esistenti qualora siano in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. o con il presente regolamento.