

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO



PIANO REGOLATORE GENERALE

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

GENNAIO 2015

## **Parte prima - Disciplina degli interventi**

### **Titolo I - Disposizioni generali**

#### **Art. 1       Contenuto e validità del Regolamento**

1.       Il presente Regolamento edilizio comunale (d'ora in poi REC), redatto ai sensi degli Artt. 33 e seguenti della L.1150/42 e delle prescrizioni di cui alla LR 61/85 e successive modifiche ed integrazioni di entrambe, disciplina le attività di trasformazione urbanistica e edilizia nel territorio comunale, come pure quelle che riguardano opere diverse da quelle edilizie, in quanto modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune.
2.       S'intendono automaticamente recepite le nuove disposizioni legislative più restrittive di quelle attualmente vigenti, senza necessità di ulteriori approvazioni degli organi superiori.
3.       In caso di difformità, le disposizioni delle Norme d'attuazione del PRG (d'ora in poi NA) prevalgono su quelle del REC.

#### **Art. 2       Definizioni**

1.       Ai fini del presente REC valgono le definizioni seguenti:
  - a)       chiostrina, pozzo luce: area libera scoperta, delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, che consente di illuminare e ventilare solo locali non abitabili (vedi Art.48 REC);
  - b)       cortile: area libera scoperta che consente di illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro (vedi Art.48 REC);
  - c)       lastrico solare: copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a

- partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico (vedi Art.48 REC);
- d) loggia, portico, porticato: parte coperta dell'edificio, non chiusa su almeno un lato. Portico e porticato se sito al pianterreno e loggia se localizzata ai piani superiori a quello terreno<sup>1</sup>;
- e) pergola, pergolato: impropriamente chiamate anche pompeiane, sono tralicci di sostegno per rampicanti, tende da sole o simili; solamente quando:
- l'altezza di colmo, fuori terra sia inferiore a 3 m:
  - il rapporto tra gli elementi strutturali (misurati in proiezione orizzontale) e la superficie complessiva della pergola non supera 1/10
- tali manufatti non sono assimilati a costruzioni e osservano le distanze previste dal Codice civile, pari a m.1,5 dai confini di proprietà.
- f) Tettoia, pensilina: struttura edilizia priva di pareti laterali, oltre a tutti i tralicci eccedenti le caratteristiche di cui al punto precedente. Tali manufatti se di altezza inferiore ai 3 mt non sono assimilati a costruzioni e osservano le distanze previste dal Codice civile, pari a m.1,5 dai confini di proprietà.<sup>2</sup>
- g) pertinenze non autonomamente utilizzabili: piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo;
- h) poggiolo, balcone, terrazzino: parte aggettante dell'edificio, accessibile dall'interno dell'immobile;
- i) scala esterna: elemento di collegamento verticale, aperto e non coperto, esterno al corpo di fabbrica, avente altezza massima pari a 4,00 ml. dal piano di campagna;
- l) scala di sicurezza: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica, non utilizzabile come collegamento verticale principale e imposto da normative di sicurezza vigenti;
- m) strada: area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di

<sup>1</sup> Art. 2.1.d) modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.

<sup>2</sup> Art. 2.1.f) modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.

acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal marciapiede, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;

- n) vani abitabili: sono quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa, D.M. (Sanità) 5 luglio 1975 (La distinzione fra i locali è fissato dall'art. 1) in: - locali adibiti in abitazione con un'altezza minima interna utile di m. 2,70; - locali per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli con un'altezza minima interna utile di m. 2,40.)<sup>3</sup> Sono illuminati ed aerati direttamente, ivi comprese le cucine che raggiungono dette dimensioni minime; si ha quindi aumento o diminuzione del numero dei vani, solo se variano le caratteristiche sopradette;
- o) locali praticabili: sono quelli accessibili che hanno i requisiti igienico-sanitari necessari per il loro utilizzo ai sensi dell'Art. 27 del REC;
- p) terrazza o terrazzo: ripiano scoperto e praticabile esteso a tutta o a parte della superficie coperta dell'edificio;
- q) veranda o bow-window: parte aggettante dell'edificio, chiusa da serramenti, in tutto o in parte vetrati, deve comunicare con l'interno e formare una continuità con l'interno stesso<sup>4</sup>;
- r) volumi tecnici: sono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche: sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedii e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (purché contenuti nell'altezza massima di 0,5 m);  
La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico;

---

<sup>3</sup> ACMU punto 7.2 e parere CTR, e parere ULSS 22-06-1999

<sup>4</sup> ACMU punto 7.2 parere CTR e parere CTR, e parere ULSS 22-06-1999 comune

### **Art. 3 Definizioni di parametri**

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione vengono sono definiti nelle Norme d'attuazione del PRG (d'ora in poi NA) alle quali si rinvia.

### **Art. 4 Distanza dal limite di zonizzazione e costruzioni in aderenza.**

1. Le NA del PRG determinano per ogni singola zona i distacchi da strade e confini da rispettare nell'attuazione degli interventi.
2. Per i fabbricati su fondi finitimi è ammessa la costruzione in aderenza, secondo quanto stabilito dall'Art.877 del Codice Civile, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc. e salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e pareti finestrate previste dalle norme e leggi vigenti.

## **Titolo II                    L'attività edilizia**

### **Capo 1 - Tipologie degli interventi edilizi**

#### **Art. 5                    Interventi sull'edilizia esistente**

1.            Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti e normati nelle vigenti NA; quanto successivamente esposto fornisce indirizzi e specificazioni alle norme suddette.
  
2.            Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; quando tali interventi riguardino elementi visibili o esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in:

- a)                                opere esterne:
- il riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, la riparazione dei comignoli, la riparazione dei pluviali e grondaie, nonché per quest'ultimi la sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, etc.), purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
  - il ripristino delle facciate con materiali che hanno le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
  - le riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; i rappezzi a parti pericolanti delle facciate;
  - le riparazioni ed il rifacimento, con materiali aventi caratteristiche similari a quelle preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, etc.;
  - la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non ne siano modificate le caratteristiche

esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, etc.);

- applicazione di zanzariere nonché di tende solari con sporti non maggiori di 2 m;
- la sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- la riparazione o la sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche.

b) opere interne.

- la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni interne e il rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- la riparazione e il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, la riparazione, la sostituzione e la posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- l'apertura e la chiusura di vani porta, all'interno della stessa unità immobiliare;
- la costruzione di arredi fissi, le piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare, nonché tamponamenti interni che lasciano invariati i serramenti esterni, purché i rapporti aeroilluminanti non siano in contrasto con i regolamenti vigenti;
- la posa in opera di doppi serramenti o di doppi vetri nonché di cancelletti di sicurezza, all'interno. E' invece soggetta ad autorizzazione la posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri quando essi siano aggiunti all'esterno;
- l'installazione e lo spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale per locale.

c) impiantistica:

- la riparazione, la sostituzione e la posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- la riparazione e la sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura del gas nonché delle canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti interni, la riparazione e la sostituzione delle canalizzazioni

della rete fognaria, interna ed esterna, sino al limite di proprietà;

- l'installazione di citofoni e relative opere;
- le opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti dei fabbricati e non interessino spazi pubblici.

d) verde:

- la manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, etc.

La realizzazione delle opere avviene sotto la responsabilità di chi ne dispone l'esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi come opere di manutenzione ordinaria sia per quanto riguarda il rispetto alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche.

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in:

a) interventi interni agli edifici:

- modifica, apertura e chiusura porte, non comprese al precedente comma 1, lettera b);
- demolizione con ricostruzione, anche in altra sede, di tramezzi con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti delle fondazioni ammalorate o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;



- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, ammalorate, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- b) interventi esterni agli edifici:
  - modifica delle recinzioni e altre sistemazioni di parti esterne;
  - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico, sempre che questi non comportino volumi esterni.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano in:

- interventi relativi al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti estranee all'organismo edilizio;
- conservazione e ripristino degli elementi costituenti gli spazi aperti (corti, larghi, chiostrini, recinzioni, etc.).

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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; comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare sono consentiti la:

- riorganizzazione interna e distributiva degli edifici;
  - modifica degli elementi strutturali;
  - modifica degli elementi della forometria esterna.
6. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli edifici sulle aree che s'intendono recuperare come spazi aperti.
  7. La demolizione seguita da ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione, salvo il riconoscimento del volume urbanistico esistente.
  8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
  9. Il cambio di destinazione d'uso consiste nella modifica di esse anche senza opere edilizie e può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso (così come definite nelle NA).
  10. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato; i criteri di rilevazione sopradetti non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.
  11. Per gli edifici d'interesse storico-ambientale, individuati dal PRG, gli interventi possono essere limitati ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria d'intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso PRG.

## **Art. 6 Interventi di nuova edificazione e ampliamento.**

1. Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che interessano le aree non edificate al momento dell'adozione del PRG.

2. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le modalità previste dal PRG o dagli strumenti attuativi vigenti o previsti.
3. Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi nuovi a quelli esistenti e possono svilupparsi in altezza o in aderenza.
4. Rientrano in questo tipo d'intervento anche le opere costituenti pertinenze e/o i nuovi volumi al servizio di edifici esistenti.

#### **Art. 7 Interventi sul suolo**

1. Sono così definiti quelli di sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantagione o semina di piante, di pavimentazione, di trattamento del terreno e comprendono anche la costruzione di infrastrutture, di impianti ed attrezzature sia in superficie sia in profondità.
2. In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:
  - l'apertura di nuovi pozzi;
  - i movimenti di terra con accumulo e/o asporto di materiale;
  - le opere per il ripristino dei corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali così come quelle per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi;
  - la realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei.

#### **Art. 8 Interventi di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione sono elencate nelle NA con le relative specificazioni dimensionali e sono definite ai sensi dell'Art.4 della L 847/64, integrato dall'Art.44 della L. 865/71 e dall'Art.26 bis della L.38/90.

## Capo 2 - Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi

### Art. 9 Soggetti legittimati agli interventi

1. Le istanze relative agli interventi edilizi o urbanistici possono essere presentate dalla ditta legittimamente proprietaria dell'immobile (edificio o area) o da altri aventi titolo, in base alle leggi in vigore.
2. Il rilascio dell'autorizzazione e/o concessione edilizia, quando è richiesta da privati su aree del demanio e/o di enti pubblici, è subordinato alla preventiva concessione dell'ente proprietario degli immobili.
3. La responsabilità civile e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti o titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente REC.
4. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dai relativi ordinamenti professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi, ai sensi degli Artt. 2229 e seguenti del Codice Civile.

### Art. 10 Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi<sup>5</sup>

1. L'esecuzione degli interventi rilevanti ai fini urbanistico-edilizi è subordinata:
  - all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, per l'urbanizzazione delle aree ai fini della successiva edificazione, descritta all'Art.11 del presente REC;
  - al permesso di costruire, per la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, descritta al successivo Art.12;
  - alla segnalazione certificata di inizio attività e alla denuncia di inizio attività, per la

---

<sup>5</sup> *Articolo modificato ai commi 1, 6, 7, 10 e 11 dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013*

realizzazione di opere edilizie di cui ai successivi Art.13 e 14.

2. Le costruzioni precarie e temporanee non costituiscono trasformazione urbanistico-edilizia del territorio e non sono soggette a concessione e/o autorizzazione edilizia; i caratteri di precarietà e di temporaneità devono essere compresenti e relazionati a particolari esigenze quali:
  - a) l'esistenza di cantieri relativi a opere oggetto di concessione o autorizzazione edilizia;
  - b) lo svolgersi di manifestazioni sportive, culturali, etc., con carattere eccezionale e comunque temporalmente limitato.
  
3. Nel caso di installazione di tendoni o simili per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può superare 1/3 dell'area disponibile.
  
4. Le costruzioni temporanee ma non precarie, sono equiparate alla nuova costruzione e devono pertanto rispettare i parametri di zona e le norme del presente REC.
  
5. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo per uso abitativo anche saltuario, così come la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte, camper e case mobili) se non nelle aree eventualmente destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.
  
6. Le costruzioni di tipo precario, ovvero non stabilmente incorporate nel terreno, ma destinate ad un uso perdurante nel tempo, ancorché a carattere stagionale, sono soggette al rilascio di del permesso di costruire e quindi al rispetto delle NA e del presente REC.  
Esse possono riguardare:
  - a) chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, bibite, gelati, etc.;
  - b) coperture rimovibili di tipo pressostatico o prefabbricato per impianti sportivi, manifestazioni culturali, sportive, etc.;
  - c) tendoni chiusi, costruzioni prefabbricate per attività commerciali o di pubblico esercizio, attività produttive, etc..

7. Il permesso di cui al precedente comma 6 può essere rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto; il rilascio del permesso è subordinato alla presentazione di polizza fidejussoria, alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione mentre il Dirigente dell'Ufficio tecnico può, in ogni caso imporre, l'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

8. Le costruzioni trasferibili di cui al comma 6, lettera a) possono essere concesse su suolo pubblico e/o privato, di norma in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, etc.). Dette costruzioni devono comunque rispettare i seguenti criteri:

- non sorgere in aree prossime ad incroci stradali;
- non limitare la visibilità dei veicoli circolanti né ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche;
- non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili se poste in aderenza agli edifici esistenti;
- consentire larghezze libere di marciapiede non inferiori a 1,5 m e non inferiore a 2 m sui lati ove si effettua il servizio o la vendita;
- non essere localizzate in prossimità di monumenti o limitare visioni panoramiche;
- avere superficie massima non superiore a 10 mq e altezza massima totale non superiore a 3 m;
- essere accostate ad altre simili costruzioni solo in casi particolari;
- nel caso di più installazioni nella stessa area, esse dovranno essere collocate ad una distanza reciproca pari all'altezza massima.

Le installazioni dei manufatti elencati al comma 6, lettere b) e c) sono consentite purché:

- non provochino impedimenti al traffico;
- dispongano uno spazio di parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza;
- siano ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene sia della rumorosità, alle abitazioni e/o attrezzature di servizio.

9. Ubicazione, dimensionamento e morfologia di costruzioni di modeste dimensioni aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali telefoniche etc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e, se del caso, essere mascherati da filari di alberi e/o cespugli. Tali impianti non sono conteggiati ai fini del calcolo della superficie ammessa per la zona interessata e possono essere ubicati anche a confine di proprietà.
10. Non sono soggetti ai provvedimenti autorizzativi di cui al precedente comma 1, i seguenti interventi:
- attività edilizia libera di cui all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001;
  - manutenzione ordinaria, fermo restando, per gli immobili sottoposti a vincolo ex L 1497/39 e/o 1089/39, la necessità di acquisire le prescritte autorizzazioni;
  - opere urgenti, necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità di cui al successivo Art.52;
  - opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, etc.);
  - manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;
  - installazione di tende solari, purché la struttura portante sia infissa nelle murature dei relativi fabbricati ed a condizione che la sporgenza delle tende stesse dalla muratura non superi 2 m;
  - targhe professionali;
  - manufatti pubblicitari nei casi previsti dai regolamenti comunali vigenti;
  - realizzazione delle torrette dei camini sporgenti dalle coperture.
  - installazione di arredi da giardino quali gazebo, gloriette, forni e barbecue anche in muratura, cassette per bambini e ricovero attrezzi nel limite di 6 mq. Tali manufatti se di altezza inferiore ai 3 mt non sono assimilati a costruzioni e osservano le distanze previste dal Codice civile, pari a m. 1,5 dai confini di proprietà.

11. Per gli interventi di cui al comma 10, dovrà essere data comunicazione scritta al Sindaco con le modalità di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e con indicate le opere previste; essi dovranno comunque ottenere, gli eventuali pareri, nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia di ambiente, paesaggio, archeologia, idraulica, legislazione antincendio, impiantistica, mineraria, etc.
12. Gli interventi eseguiti dal Comune o da altre amministrazioni, richiamati gli Artt. 4 e 77 della LR 61/85, sono così disciplinati:
- a) l'approvazione delle opere pubbliche del Comune da parte dell'organo competente, come individuato dalla L 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni e previo parere della CEC, costituisce autorizzazione o concessione edilizia; i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dai nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, paesistiche, etc;
  - b) per le opere pubbliche delle Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree appartenenti al demanio statale, il rilascio del provvedimento necessario è di competenza della Regione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art.81 del DPR 616/77 e successive modifiche;
  - c) per le opere pubbliche della Regione, l'approvazione degli organi regionali competenti equivale al rilascio del provvedimento edilizio, nel rispetto del disposto dell'Art.77, comma 4 della LR 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
  - d) gli altri Enti pubblici (Provincia, Consorzi, ASL, etc.) devono ottenere la prescritta concessione od autorizzazione;
  - e) le opere delle aziende esercenti un pubblico servizio (Amag, Italgas, Snam, etc.) sono soggette alle specifiche normative e comunque equiparate, ai fini della sussistenza di pubblico interesse ed ai sensi del succitato Art.74 della LR 61/85, a quelle di cui alla precedente lettera a).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> L'originario comma 12 dell'art. 10 è stato soppresso e l'attuale comma 12 risulta l'ex comma 13. La modifica è stata introdotta dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013



## **Art. 11 Piani attuativi**

1. L'attuazione del PRG, laddove previsto, avviene mediante l'approvazione di piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata (d'ora in poi PUA) di cui all'Art.11 della LR 61/85 che consentono successivi interventi edilizi diretti (d'ora in poi IED).
2. Per i PUA realizzati dai privati deve essere stipulata una convenzione, con i contenuti di cui all'Art.63 della LR 61/85; per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati, in sede di presentazione del PUA, i relativi progetti di massima. Il progetto esecutivo, in conformità a quanto previsto dalla convenzione, dovrà essere depositato ed ottenere il nulla osta dell'Ufficio tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori; le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio citato.
3. I PUA devono essere corredati dagli elaborati di cui all'allegato A, lettera A, del presente REC.
4. Il progetto di massima del PUA può essere sottoposto all'esame della CEC allo scopo di ottenere un giudizio preliminare che non è comunque vincolante per l'Amministrazione comunale.
5. I PUA sono approvati secondo le modalità definite dalla LR 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione è subordinata al rilascio della concessione a norma del presente REC.
7. Il rilascio delle concessioni per l'edificazione nei singoli lotti è subordinato all'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione primaria come indicato nella convenzione nonché alla trascrizione della convenzione nei Registri immobiliari a cura e a spese dei privati.
8. Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità prima del collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione.
9. In caso di mancato accordo dei proprietari delle aree soggette a PUA d'iniziativa privata, il Dirigente

dell'Ufficio tecnico ha facoltà di invitarli a presentare, entro un congruo termine, il PUA delle aree stesse secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale; decorso inutilmente detto termine si provvede alla redazione d'ufficio secondo quanto disposto dalla LR 61/85.

10. Il PUA d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree con invito a dichiararne l'accettazione, entro il termine di trenta giorni dalla notifica, eventualmente prorogabile a domanda degli interessati,

## **Art. 12      Permessi di Costruire<sup>7</sup>**

1. Per l'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica è richiesto il permesso di costruire nei casi previsti dall'Art.10 del D.P.R. 380/2001.
2. Il permesso di costruire è specificatamente richiesto per:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
4. Le domande di permesso di costruire, redatte su modelli a stampa e/o su base informatica rilasciati dal Comune, corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., previsti da specifiche disposizioni legislative, debbono essere indirizzate al Sindaco con gli elaborati di cui all'allegato A. lettera B. al presente REC in triplice copia e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specificità della singola costruzione, compreso il titolo di legittimazione a richiedere l'intervento.

---

<sup>7</sup> *Articolo modificato dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013*

5. Quando necessario, il Responsabile del procedimento può richiedere un numero di copie maggiore di quello indicato al paragrafo precedente.  
La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista; la nomina e l'accettazione del direttore e dell'assuntore dei lavori possono essere comunicate dopo il rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori; l'eventuale sostituzione del titolare, del direttore o dell'assuntore dei lavori, deve essere comunicata per iscritto al responsabile dell'Ufficio tecnico dai subentranti.
6. La domanda di permesso deve contenere l'indicazione del domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'Art.47 de Codice civile.
7. Qualora la documentazione risultasse incompleta il Responsabile del procedimento può richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
8. Il Responsabile del procedimento, su richiesta della CEC, chiede l'integrazione della documentazione con relazioni specifiche, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, elaborazioni computerizzate, campionature, planivolumetrici, modine, simulacri in sito etc., necessari per l'esatta valutazione del progetto.
9. Il richiedente il permesso di costruire, ove sia richiesto per legge, allega alla domanda il parere degli Enti e Uffici competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dai suddetti Enti ed Uffici.
10. Gli eventuali impegni, richiesti per legge, dovranno essere assunti dal richiedente con atto la cui sottoscrizione deve essere autenticata e, nel caso, registrato e trascritto ai sensi di legge prima del rilascio del permesso di costruire.
11. L'esito della domanda è notificato all'interessato nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
12. E' consentito, ai Tecnici comunali, di accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori.

13. Le domande di permesso di costruire potranno essere precedute da un progetto di massima inteso ad ottenere un giudizio preliminare sulle soluzioni urbanistiche e compositive, comunque, non impegnativo per l'Amministrazione Comunale.
14. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio tecnico nei termini e secondo le procedure stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.
15. Il rilascio del permesso di costruire, nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L 1497/39 e 1089/39, è subordinato alla preventiva acquisizione delle relative autorizzazioni.
16. Il permesso di costruire è rilasciato dopo la corresponsione dei contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nei modi, nelle forme e nei tempi stabiliti dalle apposite deliberazioni comunali.
17. Il regime dell'onerosità del permesso di costruire è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle deliberazioni comunali applicative.
18. Il permesso di costruire è sempre rilasciato salvi ed impregiudicati diritti di terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nel singolo permesso.
19. Il diniego del permesso deve essere adeguatamente motivato.
20. La validità ed efficacia del permesso, sono regolate dall'articolo 15 del D.P.R. 380/2001.
21. La proroga del termine d'inizio o fine lavori, per causa di ritardi dovuti a fatti estranei alla volontà del titolare, può essere consentita esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, purché motivata e presentata almeno 30 giorni prima dello scadere del termine di validità della concessione edilizia, per dar modo agli Uffici comunali di procedere all'istruttoria della richiesta.
22. Dopo la scadenza della validità del permesso di costruire, per poter completare i lavori dovrà essere presentata una nuova domanda di permesso di costruire riguardante le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

23. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001.
24. Il trasferimento del permesso di costruire ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001, si verifica mediante acquisizione, al protocollo comunale, della comunicazione da parte del nuovo proprietario dell'avvenuto trasferimento della proprietà, corredata dalla copia del relativo atto.

### **Art. 13 Segnalazione Certificata di Inizio Attività<sup>8</sup>**

1. Per l'esecuzione degli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non subordinati al permesso di costruire può essere presentata segnalazione certificata di inizio attività
2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione al Comune. Il procedimento della segnalazione certificata di inizio attività è quello descritto dall'articolo 19 della Legge 241/1990 e dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 per quanto applicabile.

### **Art. 14 Denuncia d'inizio d'attività<sup>9</sup>**

1. Per la realizzazione degli interventi indicati all'art. 22 commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001, può essere presentata denuncia di inizio attività
2. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di efficacia fissato in tre anni, con obbligo, per l'interessato, di comunicare la data di

---

<sup>8</sup> *Articolo modificato dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013*

<sup>9</sup> *Articolo modificato dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013*

ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

3. Nei casi di cui al comma 1, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali descritti nell'allegato C del presente REC, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al REC vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato dovrà inoltre produrre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.P.R. 380/2001.
4. Nei casi di cui al comma 1, la sussistenza del titolo è provata con:
  - le copie di denunce d'inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a comporre e corredare i progetti delle trasformazioni;
  - le attestazioni dei professionisti abilitati;
  - gli atti di assenso eventualmente necessari.
5. Nei casi di cui al comma 1, il Dirigente dell'Ufficio tecnico, ove entro il termine indicato al comma 3, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne informa contestualmente l'Autorità giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

### Capo 3 - Gestione e controllo degli interventi edilizi

#### Art. 15 Commissione Edilizia comunale<sup>10 11</sup>

1. La CEC è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione comunale in materia di urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente REC, nel rispetto delle competenze e responsabilità del Dirigente dell'Ufficio tecnico e degli Uffici comunali.
  
- 1bis Il presente articolo si applica nel caso in cui l'Amministrazione Comunale istituisca la commissione edilizia ai sensi dell'art. 4.2 del D.P.R. 380/2001.<sup>12</sup>
  
2. In particolare, previa istruttoria scritta dell'Ufficio comunale, essa esprime parere consultivo riguardo a:
  - domande di rilascio di permessi di costruire per interventi subordinati a permesso di costruire di cui all'art. 10 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico dell'Edilizia;
  - progetto di PUA d'iniziativa pubblica o privata e loro varianti;
  - provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive prive di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, con esclusione dei provvedimenti di sospensione dei lavori;
  - opere pubbliche che il Sindaco e/o il Dirigente dell'Ufficio riterrà di sottoporre all'esame della Commissione;
  - questioni urbanistiche ed edilizie che il Sindaco e/o il Dirigente dell'Ufficio riterrà di sottoporre all'esame della Commissione;

---

<sup>10</sup> Art. 15 "Commissione edilizia comunale" modificato ai punti 2, 3, 4, 14, 18 con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.

<sup>11</sup> Art. 15 modificato ai punti 1bis, 3, 7 e 14 dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013.

<sup>12</sup> Art. 15 comma 1bis aggiunto dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013.

- progetti preliminari di massima che il Sindaco e/o il Dirigente dell'Ufficio riterrà di sottoporre all'esame della Commissione.<sup>13</sup>
3. ABROGATO<sup>14</sup>
4. La CEC esprime il proprio parere in merito all'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti ed all'adeguatezza del progetto, sotto i profili ambientale, estetico e d'ornato.<sup>15</sup>
5. Su parere della CEC potranno essere imposte dal Dirigente dell'Ufficio tecnico speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di particolari materiali, indispensabili per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti dalla necessità di assicurare la conservazione della testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistico-ambientali delle costruzioni.
6. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico, quando disattende le indicazioni della CEC, è tenuto a motivare la propria determinazione e a comunicarla alla CEC nella successiva seduta.
7. La CEC, nel rispetto dell'Art.113 delle LR 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, è composta da un membro di diritto e sei membri eletti dal Consiglio comunale.  
E' membro di diritto:
- il Dirigente dell'Ufficio tecnico competente per la disciplina urbanistica e dell'edilizia privata o Tecnico suo delegato, nei casi di assenza o impedimento, con funzioni di Presidente.
- Sono membri eletti dal Consiglio comunale:
- a) un ingegnere;
  - b) un architetto;
  - e) un geometra;
  - f) un agronomo;
  - g) un legale;
  - h) un esperto in materia urbanistica e/o edilizia.
- L'elezione avviene con voto limitato ad uno, in modo da garantire la nomina di almeno un membro per ciascun gruppo di minoranza.

---

<sup>13</sup> Art. 15.2 modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004

<sup>14</sup> Art. 15.3 abrogato dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013.

<sup>15</sup> Art. 15.4 modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.



La CEC è integrata da due esperti in materia di beni naturali ambientali e di tutela dell'ambiente ai sensi della LR 63/94, eletti separatamente.

8. Assiste alle sedute, in qualità di segretario, con funzione di redigere i verbali, senza diritto di voto, un dipendente comunale designato dal Dirigente dell'Ufficio tecnico competente.
9. I membri elettivi rimangono in carica tre anni, sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi salvo diverse disposizioni dei rispettivi Ordini professionali ed esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori; si richiamano, in ogni caso, le disposizioni di cui al DL 16 maggio 1994, n.239 convertito nella L.444/94. In ogni caso la CEC scade con le elezioni di rinnovo del Consiglio Comunale, fatta salva eventuale conferma.
10. Non può essere eletto a far parte della CEC chi sia parente o affine al quarto grado o coniuge di altro componente della CEC.
11. Non è consentito ai tecnici facenti parte della CEC di presentare progetti edilizi o urbanistici per conto di privati, per tutta la durata della loro carica.
12. Ai membri della CEC spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio comunale ed il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.
13. La convocazione della CEC è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione, salvo casi d'urgenza per i quali la convocazione potrà avvenire entro le precedenti 24 ore.
14. Per la validità delle adunanze della CEC, che avvengono in seduta segreta, è necessaria, per ogni pratica esaminata, la presenza di almeno la metà dei membri.<sup>16</sup>
15. Quando la CEC sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale posizione, astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi agli argomenti stessi ed allontanarsi dall'aula.

---

<sup>16</sup> Art. 15.14 modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.

16. I commissari, in particolare, dovranno assentarsi durante l'esame delle pratiche:
- riguardanti gli immobili di loro proprietà e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado o del coniuge;
  - riguardanti le proprietà finitime all'immobile in cui risiedono;
  - di cui siano progettisti o collaboratori del progettista;
17. I pareri della CEC sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
18. La CEC può sentire, qualora ne facciano domanda al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle istanze di cui agli Artt.11, 12, 13; la CEC può inoltre, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.<sup>17</sup>
19. Dei pareri espressi dalla CEC il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dallo stesso e dal Presidente.
20. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della CEC per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sostituzione; il Consiglio comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.
21. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera CEC.

## **Art. 16 Inizio e ultimazione dei lavori**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia deve denunciare preventivamente al Sindaco la data d'inizio dei lavori e può richiedere il controllo all'Ufficio tecnico comunale relativamente:

---

<sup>17</sup> Art. 15.18 modificato con Variante comma 4 approvata con Del C.C. n.38 del 28-07-2004.

- alla determinazione dei capisaldi cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e di immissione delle fogne private in quella comunale.
2. Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione deve altresì depositare presso l'Ufficio tecnico comunale, con ricevuta d'avvenuto deposito, le dichiarazioni del direttore e dell'assuntore dei lavori, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti le indicazioni del domicilio, nonché l'eventuale documentazione prescritta dalla concessione edilizia.
3. All'interno del cantiere, visibile dall'esterno, deve essere posto un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
- la natura dell'intervento;
  - i nominativi del titolare della concessione, del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
  - gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio attività o della comunicazione di opere interne ai sensi dell'Art.26 della L 47/85.
- In cantiere deve essere disponibile una copia dell'atto comunale, o di quelli che lo sostituiscono, con gli elaborati tecnici approvati per essere esibita agli agenti preposti al controllo.
4. L'inizio dei lavori si ha:
- nel caso di nuove costruzioni: con l'eventuale sbancamento del terreno interessato nonché l'escavo e il getto completo di parti significative delle fondazioni;
  - nel caso di intervento sull'esistente: con la manomissione dell'edificio;
  - nel caso di opere di urbanizzazione: con i movimenti di terra finalizzati alla posa di manufatti.
5. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, rete fognante, scale, infissi di porte e finestre, etc.) ed è effettivamente abitabile o agibile.

6. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto dell'autorizzazione o concessione edilizia.
7. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

### **Art. 17      Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni**

1. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico esercita la vigilanza sulle attività rilevanti ai fini urbanistico-edilizi per assicurarne la rispondenza a leggi e regolamenti statali, regionali, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione edilizia, nonché delle norme di sicurezza e di pubblica incolumità, avvalendosi di personale appositamente autorizzato e della Polizia municipale.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Per le contravvenzioni alle norme di cui al comma 1, il Dirigente dell'Ufficio tecnico applica le sanzioni previste dalla legislazione vigente, ordinando:
  - la sospensione dei lavori;
  - la demolizione e la rimessa in pristino;
  - l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.
4. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente dell'Ufficio tecnico emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento devono essere indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo di concessione;
  - b) inizio o prosecuzione dei lavori senza previa comunicazione al Sindaco;

- c) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate al comma 2 dell'Art.16, prima dell'inizio dei lavori;
- d) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò sia riconosciuto ammissibile;
- e) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni particolari;
- f) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate.

- 5. L'ordinanza di sospensione, che viene emessa entro 15 giorni dall'accertamento, non richiede il parere della CEC e va notificata nelle forme previste dal Codice di procedura civile, a mezzo del Messo comunale, al proprietario dell'immobile, al titolare della concessione/autorizzazione edilizia, al direttore ed all'esecutore dei lavori, nonché trasmessa agli Enti erogatori di servizi pubblici.
- 6. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto, da parte di ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, un verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Sindaco.
- 7. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente dell'Ufficio tecnico emette il provvedimento definitivo.
- 8. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine di cui al precedente comma 7, resta in vigore fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d) ed e) del comma 4, trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.
- 9. La legge determina i casi in cui il Dirigente dell'Ufficio tecnico, con propria ordinanza, impone la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale che non possono essere sanate con un successivo provvedimento; analogamente il Dirigente dell'Ufficio tecnico richiede la rimessa in pristino delle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che, mancando della preventiva autorizzazione,

danneggiano gli immobili vincolati ai sensi delle L 1497/39 e 1089/39.

10. La determinazione del Dirigente dell'Ufficio tecnico è preceduta dal parere della CEC che, nel caso di beni vincolati ai sensi della L 1497/39, dovrà essere integrata ai sensi della LR 63/94.
11. Successivamente al provvedimento definitivo del Dirigente dell'Ufficio tecnico, il privato può continuare l'esecuzione delle opere o della parte di esse, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle oggetto dell'ordinanza di demolizione ovvero della sanzione amministrativa.
12. L'ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino deve assegnare un termine congruo, non superiore a 90 giorni, prorogabile nel caso in cui siano necessari tempi maggiori per la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti i quali è consentito al Comune di provvedere, in sostituzione del privato.
13. Ove l'abuso interessi edifici vincolati ai sensi della L 1497/39, il parere della CEC, integrata ai sensi della LR 63/94, deve essere espresso anche ai fini della determinazione dell'indennità di cui all'Art.15 della citata L 1497/39.
14. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nullaosta, autorizzazione o parere di Enti o altre pubbliche Amministrazioni, il Dirigente dell'Ufficio tecnico, prima di rilasciare la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, deve acquisire gli atti necessari.
15. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia d'inizio attività o in difformità da questa, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a un milione di lire; in caso di denuncia d'inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.
16. La mancata denuncia di inizio d'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'Art.20 della L 47/85.

## **Art. 18 Tolleranze**

1. Non costituiscono abusi le difformità realizzate in corso di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, che non eccedano l'1% della misura prescritta, limitatamente ai seguenti parametri:
  - altezza interna utile dei vani abitabili o agibili;
  - superficie utile di pavimento;
  - forometrie relative ad immobili non vincolati.
2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistico-edilizie che eccedono i limiti sopra definiti, è obbligatorio.
3. Per quanto riguarda i parametri igienico sanitari dei locali (altezze - dimensioni- rapporti di aeroilluminazione) la tolleranza è da considerarsi in eccesso mai in difetto dovendo comunque essere rispettati i minimi normativi.<sup>18</sup>

## **Art. 19 Agibilità<sup>19</sup>**

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire o presentata denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, gli aventi titolo, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, allegando alla domanda la documentazione prevista dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001:
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione presentata. Trascorso inutilmente il termine

---

<sup>18</sup> Punto 3 aggiunto in seguito alla ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999

<sup>19</sup> Art. 19 modificato dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013

di cui sopra, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

3. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. In assenza del certificato è fatto divieto agli enti e società competenti di erogare i servizi pubblici e di effettuare le relative forniture, fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

## **Art. 20 Dichiarazione di inabitabilità e di inagibilità**

1. Le condizioni di inabitabilità e di inagibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Dirigente dell'Ufficio tecnico, acquisito il parere *del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS o suo delegato*<sup>20</sup>, e a seguito di verifica tecnica da parte dell'Ufficio comunale per le rispettive competenze.
2. La dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità comporta l'obbligo di sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, l'impedimento dell'accesso, e l'imposizione, a chi ha ingenerato il pericolo, di porvi rimedio.
3. Ad eccezione dell'ipotesi di pericolo per la pubblica incolumità, per la quale può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto per

---

<sup>20</sup> Punto 3 aggiunto in seguito alla ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999



rendere l'edificio abitabile/agibile, la cui procedura di approvazione è quella definita dagli Artt. 12 e 13 del presente REC.

4. La dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità va comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che, ai sensi dell'Art.45 della L 47/85, revocano i contratti di fornitura in essere.

## **Art. 21      Responsabilità dei tecnici**

1. La legge disciplina i casi in cui la responsabilità relativa alla presentazione di progetti, dichiarati conformi alle norme di PRG, e la loro esecuzione è solidale tra committente, progettista, direttore dei lavori e assuntore e quelli in cui la stessa è diversamente attribuita.
2. Il progettista, il direttore dei lavori e i professionisti incaricati del collaudo di opere o di impianti devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori in agraria o scienze forestali, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi e Albi professionali.
3. Qualora dai professionisti incaricati della progettazione di opere e/o impianti o dai collaudatori siano state rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Dirigente dell'Ufficio tecnico procede ai sensi dell'Art.481 del Codice penale e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.
4. I progettisti dovranno asseverare, nei casi in cui tale dichiarazione è richiesta, che il progetto da loro sottoscritto, per la destinazione finale, per l'uso dei materiali, per le scelte tecniche e gli impianti proposti rispetta le normative vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza, antinfortunistica, impiantistica, etc.
5. I professionisti che presentano al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità di cui all'Art.481 del Codice penale, anche ai fini della completezza della documentazione e sua ammissibilità.
6. Il progettista che sottoscrive la denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di

pubblica necessità ai sensi degli Artt. 359 e 481 del Codice penale; in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 5 dell'Art.14, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine, Collegio o Albo professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## Capo 4 - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

### Art. 22 Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, e attenuare, per quanto possibile, le molestie che ricadono sui terzi nel corso dell'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere, con adeguata recinzione, il luogo interessato dai lavori lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2 m ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le porte o i cancelli delle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli sui lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio o impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere i requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali sovrastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 3,5 m ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

9. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 23 Scavi e demolizioni**

1. Gli scavi a margine degli spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico, comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, il polverio, gli scuotimenti del terreno con conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia urbana.

#### **Art. 24 Movimento ed accumulo dei materiali.**

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni; ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con idonee armature.
2. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio o facilmente raggiungibili.
3. E' vietato calare dall'alto, materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento; i materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori e il carico e

lo scarico dei di tali materiali o di altri di qualsiasi genere, devono avvenire all'interno di tale recinto.

4. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità il Dirigente dell'Ufficio tecnico, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

#### **Art. 25      Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico.**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco su moduli forniti dal Comune ed ottenere la relativa concessione; nella domanda deve essere precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto o richiamando quelli presentati per il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.
2. Le modalità di occupazione dei suoli e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Il Dirigente dell'Ufficio competente ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso d'inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, salvo che essa non sia causata da ragioni climatiche.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base allo specifico Regolamento comunale; in caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente dell'Ufficio tecnico può subordinare il rilascio della concessione al versamento di una cauzione quantificata dall'Ufficio competente.

## **Parte seconda - Caratteri degli interventi**

### **Titolo I - Caratteri dell'edificazione**

#### **Art. 26      Requisiti geologici**

1.        Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo.
2.        Se un terreno edificabile è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali devono essere posti in atto gli interventi necessari al fine di evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture soprastanti e alle murature.
3.        Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza maggiore del 35% ed eventuali sbancamenti o riporti di terreno eseguiti per poter procedere all'edificazione sono soggetti a concessione edilizia; gli edifici costruiti presso rilievi o terrapieni sostenuti da muri devono essere dotati di impianti per il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4.        Non è consentita l'edificazione su terreni già utilizzati come depositi o discariche, di qualsiasi materiale, se non dopo aver provveduto alla bonifica; *il controllo dell'avvenuta bonifica di deposito di rifiuti o discariche è effettuato prima dell'inizio dei lavori dall'A.R.P.A.V.<sup>21</sup>.*

#### **Art. 27      Requisiti igienico-sanitari**

1.        Requisiti generali per gli interventi.

---

<sup>21</sup> *ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999*

- a) qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici esterni; i locali posti al piano terra devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno, eventualmente mediante un vespaio;
- b) al fine di permettere una adeguata esposizione dei fabbricati, la distanza minima tra fabbricati, misurata in proiezione orizzontale, (Df) deve essere non inferiore a 10 m salvo il caso di interventi prescritti da PUA.

2. Requisiti specifici per i locali residenziali e direzionali.

- a) ai fini dell'applicazione del presente REC si definiscono i seguenti locali (le specificazioni tra parentesi sono esemplificative e usi differenti vanno classificati per analogia):
  - locali abitabili: tutti quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (ad esempio: camere, cucine, soggiorni, uffici, studi, ambulatori);
  - <sup>22</sup>- locali non abitabili: quelli accessori con presenza solo saltuaria di una o più persone (ad esempio: servizi igienici, ingressi, dispense, archivi, vani scala, garage, cantine, depositi, magazzini, ripostigli);
- b) L'altezza media dei locali deve essere <sup>23</sup>:
  - (H) 2,7 m minima interna per i locali adibiti ad abitazione; gli stessi devono essere posti ad una quota minima di 0,3 m dal piano di campagna salvo motivata deroga, sentita la CEC;
  - (H) 2,4 m minima interna per i corridoi, i disimpegni in genere, bagni, i gabinetti;
  - (H) 2,2 m minima interna per altri locali quali garage, cantine, depositi, magazzini;
  - l'altezza degli spazi sopra e sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di quanto sopra indicato;

<sup>22</sup> locali di servizio eliminati in seguito alla ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

<sup>23</sup> ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999

La riformulazione della norma è stata effettuata in relazione a quanto previsto dal D.M. 5.7.75 e dalla prassi consolidata nei pareri dell'ULSS. Il pedissequo stralcio di alcune parole, previsto dal parere della CTR, porterebbe infatti alla non voluta prescrizione di altezze fisse per i locali rendendo paradossalmente non conformi al regolamento i locali più alti di mt. 2,70 o con soffitto inclinato.

- nel calcolare la media non vanno comunque conteggiate le parti di altezza inferiore a 1,80m

- c) L'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili deve essere naturale e diretta; la superficie finestrata apribile dei singoli locali abitabili, misurata al netto dei telai fissi delle finestre, non deve essere inferiore a 1/8 di quella del pavimento dello stesso locale (art. 5 DM 05.07.75)<sup>24</sup>.
- d) Il rumore nei locali di un alloggio non deve mai superare, con porte e finestre chiuse, i limiti previsti dalla vigente legislazione.

3. Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi(L.R. N.12/1999)

Il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è consentito nel rispetto dei parametri che seguono:

- a) Altezza utile media di 2,4 mt. Per i locali adibiti ad abitazione e di 2,2 mt. Per il locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,8 mt. Per la relativa superficie utile.
- b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16.

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. L'apertura di abbaini è consentita in casi particolari e sentita la CEC.

La dotazione di spazi a parcheggio pertinenziale nella misura di un metro quadro ogni 10 mc recuperati può essere monetizzata nel caso in cui il recupero del sottotetto non dia luogo ad una nuova unità immobiliare.

4. La superficie utile degli alloggi e dei locali deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del DM 5 luglio 1975<sup>25</sup>; la superficie minima di pavimento degli alloggi non potrà essere comunque inferiore a 38 mq.

---

<sup>24</sup> ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

Riformulazione della norma in adeguamento all'art. 5 del DM 5.7.75 che recita: "...la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento".

<sup>25</sup> ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999. hanno stralciato "e successive modifiche e integrazioni"



5. Sono stabilite le seguenti dimensioni minime:
- locali abitabili: larghezza 2 m;
  - corridoi e disimpegni: larghezza 1 m;
  - scale principali: larghezza rampa 1,2 m;
  - scale interne a servizio di un singolo alloggio: larghezza 0,8 m;
  - cucina: superficie 9 mq;
  - angolo cottura: superficie 4 mq (da aggiungere a quella minima del soggiorno-pranzo);
  - soggiorno: superficie 14 mq;
  - servizio igienico principale: superficie mq. 4 mq con un lato non minore di 1,5 m;
  - camera da letto singola: superficie 9 mq;
  - camera da letto doppia: superficie 14 mq.
6. Requisiti specifici per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico:
- a) i locali aperti al pubblico, i negozi e comunque quelli destinati ad uso collettivo e ad attività commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero di fruitori, di addetti e nel rispetto dei parametri e delle tipologie prescritti da leggi e regolamenti vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico dotato di lavabo, adeguatamente disimpegnato.
  - b) l'altezza minima utile di detti locali deve essere di 3 m.  
In caso di comprovata necessità il Dirigente dell'Ufficio tecnico, sentita la CEC e su *parere del Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS<sup>26</sup>*, può derogare tale limite fino a un minimo di 2,7 m.
  - c) Per i locali di servizio l'altezza media minima deve essere di 2,4 m con un minimo di 2 m.
7. Per i locali adibiti ad attività produttive vale quanto previsto al precedente comma 5, fatte salve più restrittive disposizioni sanitarie e di sicurezza.
8. Le pertinenze ed i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, quando destinati ad alloggio del proprietario o custode.

---

<sup>26</sup> inciso aggiunto dall'ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

9. Le attività alberghiere, artigianali, industriali e quelle relative alla grande distribuzione devono essere dotate di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
10. Ogni nuovo alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio di servizio o ripostiglio nonché di un'autorimessa.

#### **Art. 28      Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici**

1. Gli impianti tecnologici esterni, relativi a gas, acquedotto, linee elettriche e telefoniche, dovranno essere preferibilmente sotterranei.
2. Gli interventi relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e della rete fognante, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per l'uso della fognatura pubblica e degli scarichi.
3. La progettazione e realizzazione di nuovi edifici nonché la ristrutturazione e la modifica di quelli esistenti devono adeguarsi, per quel che riguarda gli impianti elettrico e di riscaldamento, alle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 28 bis      Obbligo di utilizzo di Fonti Rinnovabili**

1. I progetti di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento. L'inosservanza dell'obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio e impedisce l'utile decorso del termine per la Denuncia di inizio attività.
2. Gli impianti di produzione di energia termica, nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua

calda sanitaria e di una percentuale variabile della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

La percentuale variabile è stabilita dalla normativa vigente al momento della presentazione del progetto<sup>27</sup>.

Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3. La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, che deve essere obbligatoriamente installata, è calcolata secondo la seguente formula:

potenza elettrica (KW) =  $1/K \times$  Superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno (m<sup>2</sup>)

il coefficiente K è stabilito dalla normativa vigente al momento della presentazione del progetto<sup>28</sup>;

## **Art. 28 ter            Continenimento dell'Inquinamento Luminoso**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati di edifici, giardini, strade, piazze, anche a scopo pubblicitario, sono soggetti alle disposizioni della Legge regionale Veneto 7 agosto 2009, n. 17 e delle successive disposizioni in materia di contenimento dei fenomeni di inquinamento luminoso e in materia di risparmio energetico.

---

<sup>27</sup> L'allegato 3 al D.Lgs 28/2011 prevede le seguenti percentuali variabili:

- a) 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2017.

<sup>28</sup> L'allegato 3 al D.Lgs 28/2011 prevede i seguenti valori del coefficiente K:

- a) K=80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) K=65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) K=50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2017.

## **Titolo II - Caratteri degli spazi aperti**

### **Art. 29 Disposizioni generali**

1. Il presente titolo riguarda gli interventi sul suolo di cui all'Art.7 del REC.
2. Gli interventi di trasformazione del suolo, relativamente alle sue destinazioni d'uso e al suo stato, sono elencati nel presente Titolo.

### **Capo 1 - Suolo permeabile**

#### **Art. 30 Giardini**

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico destinati a giardino sono sistemati con prati, alberature, siepi.
2. In caso di limitate dimensioni saranno privilegiate le piantagioni di prato e piante a portamento cespuglioso con attrezzatura di percorsi pedonali, panchine, etc.
3. Gli spazi scoperti di maggiore dimensione, oltre a quanto previsto dalle NA, saranno sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali, piste ciclabili, attrezzature sportive scoperte di piccole dimensioni, parcheggi, etc.
4. I criteri generali da seguire per i nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti sono:
  - definizione dei margini dell'area atti a garantire protezione acustica e sicurezza;
  - alberature rade negli spazi centrali;
  - presenza di prato calpestabile (nelle aree sistemate a prato sono ammessi piccoli chioschi, anche in muratura, e panchine);
  - presenza di aree attrezzate e percorsi ciclabili.
5. All'interno di tali spazi è consentita la formazione di rilevati e avvallamenti che potranno diventare elementi di progetto; in tali casi è consentito lo spostamento delle alberature in base ad un progetto di riassetto.

## **Art. 31      Impianti sportivi scoperti**

1. Per gli impianti sportivi scoperti, oltre a quanto previsto nelle NA, sono indicati i seguenti criteri di progettazione:
  - corretto orientamento dei campi da gioco;
  - separazione dalle strade di traffico con impianti vegetali densi;
  - recinzioni vegetali;
  - messa a dimora di alberature.
  
2. Negli spazi di uso pubblico destinati a impianti sportivi scoperti sono consentiti, oltre agli impianti, ai campi ed ai parcheggi alberati, costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione, la guardiana, etc., con esclusione di residenze di qualsiasi genere; l'altezza massima dei predetti corpi di fabbrica è, di norma, di 4 m.
  
3. *Gli interventi per la realizzazione di parcheggi in zona per servizi "F" o in zona agricola dovranno prevedere il mantenimento di superfici permeabili con l'impiego di materiali naturali.*<sup>29</sup>

## **Art. 32      Aree boscate**

1. Nelle aree boscate sono consentiti interventi di nuovo impianto o di trasformazione di impianti vegetali d'alto fusto.
  
2. Nelle aree boscate possono essere previsti percorsi ciclo-pedonali, ippici, attrezzature di carattere informativo e didattico, piccole aree di sport e gioco nonché parcheggi di capacità non eccedente quattro veicoli.
  
3. Le finalità da perseguire per la sistemazione delle aree boscate esistenti e di nuovo impianto sono:
  - protezione dei margini quali elementi di difesa biologica delle formazioni boschive e chiara individuazione degli accessi agli eventuali percorsi interni;
  - definizione dei percorsi interni attraverso la sistemazione del suolo e la predisposizione di eventuale segnaletica;

---

<sup>29</sup>ACMU punto 2.6 e 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

- realizzazione delle radure interne da utilizzare come spazi di sosta con eventuali attrezzature;
  - parcheggi lungo i bordi e lungo le eventuali strade veicolari interne.
4. Nelle aree boscate, esistenti e di nuovo impianto, valgono le norme relative alla protezione della flora e della fauna ed alla prevenzione dagli incendi.

### **Art. 33 Filari e Alberate**

1. I filari esistenti dovranno essere mantenuti e conservati, a meno che la sopravvenienza di fitopatologie non curabili costituisca rischio per la vegetazione circostante.
2. Qualora si renda necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di pubblica utilità, di sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni non inferiori ad un terzo di quelle della pianta abbattuta; in caso di completo abbattimento di un filare esistente per malattia, dovrà essere impiantato un nuovo filare.
3. Le disposizioni del Nuovo codice della strada relative alla distanza dai bordi delle strade si applicano solo per i nuovi filari.
4. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché di inquinare con rilascio di effluenti dannosi.
5. Ai fini della formazione di filari di varia natura (trasparenti, costituenti barriera visiva, frangivento, etc.), i criteri generali per la sistemazione dei filari esistenti e l'impianto di nuovi filari sono, di norma:
  - distanza consigliata tra gli alberi per filari "radi" di 15 m;
  - distanza consigliata tra gli alberi per filari "fitti" tra 5 e 15 m.

### **Art. 34 Barriere vegetali**

1. Per barriera vegetale si intende una fascia vegetale ad alta densità di impianto, irregolare, composta da specie arboree ed arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti, atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore.
2. È vietato il taglio dei soggetti arborei e arbustivi costituenti le suddette barriere e il loro diradamento, eccetto che per i nuovi impianti o per motivi di sicurezza.
3. Nel caso in cui le barriere comportassero la soppressione di visuali paesistiche importanti, si dovranno studiare valide soluzioni progettuali alternative che rispettino l'interesse generale prevalente della zona.
4. I criteri generali da seguire per la progettazione delle barriere vegetali sono:
  - utilizzo di specie adeguate alle caratteristiche del contesto scelte preferibilmente fra quelle autoctone;
  - possibile costituzione di barriere vegetali "rialzate" su terrapieno di metri per aumentarne l'effetto isolante.

#### **Art. 35      Sbancamenti, scavi e reinterri**

1. Sono considerati scavi e reinterri gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo; non rientrano le opere suddette i movimenti di terra connessi alle attività agricole e alla sistemazione degli spazi verdi.
2. In caso di sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo, dovrà essere previsto apposito drenaggio per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.
3. Tutti gli interventi di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di biostuoie, reti, griglie e geotessuti.
4. E' vietato l'interramento ed il tombinamento di fossi, scoli e di ogni altra opera di regimazione delle acque superficiali, ad esclusione di:

- tombinamenti conseguenti all'apertura di passi carrai assentiti dalle Autorità competenti, che dovranno comunque essere limitati alla larghezza dell'accesso e non comportare la riduzione della sezione di scorrimento del corso d'acqua;
- tombinamenti per motivi igienico sanitari.
- interventi di spostamento o di nuova inalveazione di corsi d'acqua, pubblica o privata, compresi in programmi di sistemazione idraulica autorizzati dal Consorzio di bonifica e dall'Ufficio regionale del Genio civile.

Nel caso di intervento su tombinamenti esistenti, ancorchè di ampliamento, dovranno essere ripristinate le condizioni e le sezioni di scorrimento.

5. I passi carrai, fatti salvi impedimenti di natura tecnica, dovranno essere realizzati con solettoni appoggiati sulla sommità delle sponde o strutture simili quali tubi, tombotti, scatolari purchè di sezione non inferire al fossato.



## **Capo 2 - Suolo impermeabile**

### **Art. 36 Generalità**

1. Gli interventi sui suoli devono essere progettati in modo che, oltre a raggiungere le specifiche finalità progettuali, sia minimizzato l'effetto dell'impermeabilizzazione e prevista una corretta regimazione delle acque superficiali.
2. Negli interventi relativi ad ampie superfici pavimentate (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica, piazzali, etc.) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili, mediante l'uso di materiali che permettano la percolazione delle acque e, quando possibile, la ritenzione temporanea delle stesse.
3. La raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche delle aree impermeabilizzate, dovrà quando possibile, recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente nelle rete fognaria.

### **Art. 37 Piste ciclabili**

1. La larghezza delle piste ciclabili deve essere maggiore di 1,5 m se a senso unico e di 2 m se a doppio senso.
2. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste dovranno, di norma, avere una pendenza laterale del 2%.
3. Le altre caratteristiche dovranno essere conformi a quanto disposto dalla Legge Regionale 31 dicembre 1991, n.39 e relativo Regolamento d'attuazione (d'ora in poi LR 39/91).

### **Art. 38 Percorsi e spazi pedonali**

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine per bambini e disabili; in ambito urbano essi devono consentire, ove possibile, anche il transito di automezzi di emergenza (autoambulanze, veicoli dei Vigili del fuoco., della Polizia, etc.); in questo caso dovranno avere la larghezza minima di 3 m.

2. Al fine di favorire lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere, di norma, una pendenza laterale del 2%.
3. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e il passaggio di carrozzine e biciclette; la pendenza e la larghezza saranno conformi, di norma, a quanto disposto dalla L 9.1.1989, n.13 e relativo Regolamento di applicazione approvato con D.M. n. 236/89 (d'ora in poi L 13/89).

Per dislivelli maggiori di 0,5 m deve essere previsto un corrimano ad un'altezza di 1 m e un cordolo di protezione di altezza adeguata; è opportuno prevedere ogni 10 m di rampa un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di 1,5 m.

#### **Art. 39 Percorsi ciclo-pedonali**

1. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere, di norma, maggiore di 4 m e la divisione tra i percorsi opportunamente segnalata.
2. le opere suddette debbono comunque essere conformi a quanto disposto dalla LR 39/91.

#### **Art. 40 Marciapiedi**

1. I marciapiedi devono consentire il transito dei pedoni e comprendere spazi destinati alla posa di oggetti (sostegni dell'illuminazione, portarifiuti, panchine, rastrelliere per biciclette, etc.).
2. La larghezza del marciapiede deve essere maggiore di 1,5 m e la pendenza trasversale, di norma, dell'1%.
3. I marciapiedi devono consentire, di norma, il transito dei disabili; in tali casi il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili stessi deve avere larghezza minima di 1,2 m e pendenza massima dell'8%.

#### **Art. 41 Rampe carrabili**

1. Le rampe carrabili devono essere conformi a quanto previsto per le autorimesse dal DM 1.2.1986.
2. La pavimentazione deve presentare caratteristiche di rugosità tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse (pioggia, neve, ghiaccio, etc.) o essere dotata di impianto di riscaldamento della superficie di corsa.
3. All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno 3 m.

#### **Art. 42 Parcheggi a raso**

1. I parcheggi, definiti come spazi di sosta, manovra e accesso degli autoveicoli, possono avere suolo permeabile o impermeabile, dovranno di norma essere alberati e pertanto:
  - se con superficie permeabile o semipermeabile la pavimentazione dovrà essere costituita in modo che consentano una rapida percolazione delle acque meteoriche e il margine dell'area da impianti vegetali che contribuiscano allo smaltimento stesso;
  - se con superficie impermeabile dovranno essere previste adeguate modalità di smaltimento delle acque meteoriche e, quando possibile, le stesse dovranno essere recapitate in aree permeabili adiacenti anziché direttamente nella rete fognaria; le piazzole per l'alberatura dovranno essere utilizzate anche ai fini suddetti.
  - *dovrà essere previsto un idoneo impianto di disoleazione delle acque di scarico.*<sup>30</sup>
2. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di quelle esistenti devono essere riservati al parcheggio spazi, coperti o scoperti, in misura pari a quelle indicata nelle NA.
3. L'alberatura (alberi di medio e alto fusto) deve avere impianto regolare e il fusto non deve occupare gli spazi di

---

<sup>30</sup> periodo aggiunto con ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

ingombro e di manovra delle autovetture; i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta

4. Le dimensioni degli spazi per la sosta di autovetture debbono essere di lunghezza non minore di 5 m e per ogni posto macchina, debbono essere previsti 25 mq comprensivi degli spazi di manovra.

## **Parte terza - Particolari costruttivi**

### **Art. 43      Decoro degli edifici.**

1.        Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti debbono essere decorose ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
  
2.        Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
  
3.        Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
  
4.        Nelle pareti esterne è vietato applicare in vista tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine così come canne di ventilazione o canalizzazioni in genere, salvo che esse non siano alloggiate in apposite canalette.
  
5.        Anche le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere applicati sulle pareti esterne ma entro appositi incassi o canalette, in modo tale da consentire corrette soluzioni architettoniche.
  
6.        Il Sindaco, sentita la CEC, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali dei siti, in modo di conseguire soluzioni più corrette, ciò anche se si tratti di opere già in precedenza concesse o assentite.
  
7.        Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, deturpino l'ambiente urbano o aperto, è facoltà del Dirigente dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la sistemazione o la copertura delle parti suddette.

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

#### **Art. 44 Elementi che aggettano sul suolo pubblico.**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico (pubblici o di uso pubblico), sono regolamentati nel modo seguente:
  - a. fino a 4,5 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 0,2 m;
  - b. oltre i 4,5 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,5 m.
2. In casi particolari possono essere consentite eccezioni ai precedenti commi, a condizione che a filo marciapiede vengano realizzate barriere fisse, che impediscano l'accesso e la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.
3. Gli sbalzi e gli sporti non possono comunque superare la larghezza di 1,2 m.
4. Nelle vie di larghezza inferiore a 6 m, prive di marciapiede, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
5. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) tende: sono ammesse le tende sporgenti su spazio pedonale pubblico o aperto al pubblico; l'altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,2 m e la proiezione orizzontale della sporgenza massima deve distare almeno 0,5 m dal filo esterno del marciapiede; l'installazione può essere vietata quando costituisce ostacolo al traffico o limita la visibilità;
  - b) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

6. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a 4 m devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Art. 45 Recinzioni delle aree private.**

1. Per le recinzioni delle aree private, salvo quanto altrimenti disposto nelle NA per casi particolari, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) entro i limiti delle zone residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non superare l'altezza di 1,5 m, dei quali un massimo di 0,5 m in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni, salvo il caso in cui per motivi di uniformità non risulti opportuna una diversa soluzione;
  - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla precedente lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di 2,5 m, salvo deroga adeguatamente motivata;
  - c) entro i limiti delle zone rurali le recinzioni con parti in muratura, come indicato al precedente punto "a)", potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico, sugli altri lati e limitatamente alla recinzione dell'area di pertinenza dei fabbricati potranno essere realizzate come al successivo punto "c)".
  - d) negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, con zoccolo in muratura di altezza massima fuori terra di cm. 20, con altezza massima di 1,5 m rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone e la recinzione essere limitata alla sola area di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai, serre etc.) o da particolari destinazioni (aree per l'equitazione, spazi pascolivi, etc.); in questo caso saranno utilizzate, di norma, siepe vegetali integrate da filari alberati con specie tipiche locali.

2. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico, sentita la CEC, può vietare l'uso delle recinzioni e imporre l'adozione di soluzioni unitarie.
3. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale e nelle aree del Parco del Sile potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive.
4. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.
5. Non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti a copertura degli accessi pedonali e carrai.

#### **Art. 46 Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, sia in fase di costruzione che in quella di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, gravi deformazioni e danni accidentali e sia garantita:
  - la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
  - la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni.
2. Deve essere assicurato il rispetto della normativa di settore, in particolare per quanto attiene al carico, ai coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati e ai criteri di calcolo, di verifica e di collaudo.
3. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte; in particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate dalle escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### **Art. 47 Prevenzione degli incendi**

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante delle strutture garantisca, per un periodo determinato, che la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo



all'interno sia limitata, non coinvolga edifici vicini, e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.

2. Il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera dovranno essere scelti in funzione della prossimità ai punti di rischio e ai tempi di propagazione nei locali.
3. Vanno osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibili devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi di qualunque tipo a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.

#### **Art. 48 Elementi architettonici particolari**

1. I cortili e i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
  - distanza minima tra pareti opposte conforme a quella fissata dalle norme igienico-sanitarie;
  - nel caso di cortili posti a confine con altra proprietà, devono essere soddisfatti i limiti di superficie e di distanza tra pareti, supponendo costruito, sui lati di confine non edificati, un muro dell'altezza massima consentita per la zona;
  - le aree corrispondenti alla proiezione di balconi o poggiali non vanno detratte da quella del cortile purché la sporgenza degli stessi non superi 1.5 m; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente;
  - le aree suddette devono essere opportunamente pavimentate in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque e devono essere facilmente accessibili dall'esterno;
  - nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio di diametro almeno pari alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano.
  - i cortili devono avere marciapiedi di larghezza non inferiore a 1 m lungo tutto il perimetro;

2. Le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- non vi sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, etc.) e coperture;
  - l'accesso deve avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento;
  - la superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano;
  - l'area si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e di qualsiasi altra sporgenza;
  - nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di 3 m;
  - devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed un'efficace ventilazione, con comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina;
  - possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobbligo;
  - le chiostrine a confine con altre proprietà, anche se i lati sono costruiti per un'altezza superiore a quella massima, si considerano delimitate da un muro avente l'altezza massima consentita.

3. I portici pubblici o d'uso pubblico devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario unitamente all'intervento edilizio principale oggetto di concessione edilizia;
  - la larghezza, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine, non può essere inferiore a 2 m;
  - l'altezza non può essere inferiore a 2,7 m;
  - la scelta dei materiali e dei colori della pavimentazione deve rispondere alle particolari indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale;
  - l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con i materiali e i corpi illuminanti scelti dall'Ufficio tecnico comunale.

Sono a carico del proprietario la manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica.

4. I comignoli, le antenne, le mensole e le sovrastrutture varie devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- gli elementi emergenti sopra le coperture devono essere congruenti alla morfologia dell'immobile, previsti in sede di progetto approvato ed eseguiti

- con materiali di comprovata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici;
- ove sia richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (antenne televisive, paraboliche, etc.), sono indicate dall'Ufficio tecnico comunale;
  - l'impianto d'antenna televisiva, in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, deve essere centralizzato.
5. Le coperture devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- essere concepite in relazione all'ambiente circostante;
  - i pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.

**Art. 49 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.**

1. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione del relativo indicatore; la spesa conseguente è a carico del privato.
2. E' riservata al Comune la facoltà di modificare la numerazione civica o di sostituire la relativa segnaletica.
3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi, in particolare:
  - a) tabelle indicanti i nomi di vie e piazze e la segnaletica stradale e turistica;
  - b) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - c) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.
  - d) bacheche, vetrinette informative, etc.I proprietari degli immobili sono tenuti a conservare gli elementi suddetti, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

**Art. 50 Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico**

1. Il ritrovamento di elementi di presunto interesse archeologico o storico-artistico, durante l'esecuzione dei lavori, deve essere immediatamente comunicato al Comune ed al Sovrintendente ai Beni Archeologici.
2. I lavori devono essere sospesi in attesa delle determinazioni che il Sovrintendente dovrà adottare nel termine di giorni 60 dalla denuncia di ritrovamento, relativamente a distanze, misure ed altre norme volte a mantenere l'integrità delle cose ritrovate.

**Art. 51 Cartelli stradali e simili**

1. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi sottoposti a vincolo ai sensi della L 1089/39, nonché sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, chiese ed ospedali e nelle loro immediate vicinanze.
2. Nelle località di cui al punto 1 e sul percorso d'immediato accesso degli edifici di cui al 2, può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità di inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e di informazione previsti negli Artt. 131, 134, 135 e 136 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada di cui al DPR 16.12.1992 n. 495 .

## **Parte quarta - Disposizioni varie**

### **Art. 52 Danno o pericolo pubblico**

1. Nell'ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente dell'Ufficio tecnico può ordinare l'esecuzione di opere e interventi che, se non iniziati e/o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, legittimano il comune ad intervenire con risarcimento a carico del privato.
2. L'ordinanza del Dirigente dell'Ufficio tecnico deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.
3. Nel caso di cui al precedente punto 1 è consentito agli aventi titolo la presentazione della richiesta, completa di asseverazioni tecniche, dell'esecuzione dei lavori di sola demolizione degli immobili prospettanti vie pubbliche, giudicati pericolosi per la pubblica incolumità e per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Dirigente dell'Ufficio tecnico decide in merito alla richiesta nel termine di 7 giorni dal ricevimento della domanda e prescinde dal parere della Commissione Edilizia.

### **Art. 53 Violazioni del regolamento edilizio**

1. Per le violazioni delle norme del presente REC, salvo che dalla legge o dal precedente Art.17 sia diversamente disposto, si applica, oltre alla rimessa in pristino a cura e spese dell'interessato quando opportuno e necessario, la sanzione di cui all'art 106 del TU 3 marzo 1934, n.383 con la procedura dallo stesso stabilita.

### **Art. 54 Altri provvedimenti del Dirigente dell'Ufficio Tecnico**

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie che il PRG definisce per ciascuna zona, per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli

esistenti e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.

2. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.
3. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi dell'arredo urbano e di quelli di valore ambientale riconosciuti dal PRG ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, etc. che deturpino l'ambiente.
4. Nei casi di cui ai commi precedenti il Dirigente dell'Ufficio tecnico indica le modalità di esecuzione, fissa il termine d'inizio e di ultimazione degli interventi riservandosi, in caso d'inadempienza, la possibilità di attivare azioni sostitutive con onere a carico dei privati.

#### **Art. 55      Entrata in vigore del presente Regolamento**

1. Il presente Regolamento, è approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal Titolo IV della LR 61/85.

#### **Art. 56      Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente REC sono abrogate le disposizioni regolamentari contenute nel precedente.

#### **Art. 57      Adeguamento delle costruzioni esistenti**

1. Gli edifici esistenti, non rispondenti, in tutto o in parte, alle norme del presente REC dovranno essere adeguati alle norme in vigore quando oggetto d'intervento ai sensi dell'Art.5, commi 2,3,4,5,6; sono fatte salve le altezze dei locali e la quota di pavimento, nonché le specifiche

disposizioni delle NA del PRG relative agli edifici di pregio storico-ambientale.

#### **Art. 58      Norme prevalenti**

1. Nelle materie di seguito elencate si applicano le specifiche normative di legge, degli appositi regolamenti e dell'eventuale correlata cartografia:
  - igiene ambientale ed edilizia;
  - edilizia cimiteriale;
  - edilizia ad uso terziario, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali;
  - aree ed immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, monumentali, storici, architettonici, etc.;
  - scarichi delle acque reflue;
  - emissioni di fumi nell'atmosfera;
  - smaltimento dei rifiuti;
  - inquinamento da rumore;
  - superamento delle barriere architettoniche;
  - installazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
  - prevenzione degli incendi;
  - tutela della pubblica incolumità;
  - isolamento termico degli edifici;
  - antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro;
  - statica e strutturalistica;
  - tecnologia.
  
2. S'intendono comprese nell'elenco di cui al punto 1. le materie e le relative normative, sopravvenienti dopo l'entrata in vigore del presente REC.

#### **Art. 59      Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota**

1. Ai fini di prevenzione dei rischi di infortunio da caduta dall'alto, i progetti relativi agli interventi che presentano contemporaneamente i seguenti requisiti:
  - a. sono eseguiti su edifici, di nuova costruzione o già esistenti, per i quali è necessario presentare

richiesta di permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività. Per l'applicazione del presente articolo non rileva il titolo abilitativo prescelto ma quello necessario in base alla normativa vigente;

- b. hanno per oggetto porzioni edilizie o manufatti che per loro natura, tipologia o per il soddisfacimento di requisiti previsti dalle norme, richiedono la programmazione di successivi interventi di manutenzione;
- c. riguardano opere la cui successiva manutenzione richiede l'accesso su copertura o pareti esterne ed espone l'operatore al rischio di caduta da quota posta ad altezza superiore a 2 m. rispetto ad un piano stabile;

devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009, e successivi aggiornamenti, contenete istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

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

## 2. Modalità operative

Alla richiesta di permesso di costruire e alla denuncia o segnalazione certificata di inizio attività vanno allegati una relazione di progetto e gli elaborati grafici, indicanti le misure preventive e protettive progettate per l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota. Essi devono riportare i materiali e i componenti da impiegare per la realizzazione delle misure, il dimensionamento e le caratteristiche di qualunque componente necessario a garantire la sicurezza dei lavori.

Il progettista dichiara/assevera il progetto conforme alle misure preventive e protettive nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali (artt. 20 e 23 DPR 380/2001), diversamente verrà acquisito il parere dall'Azienda ULSS che verificherà



la compatibilità dei progetti con le norme di sicurezza (art. 5 DPR 380/2001).

A lavori ultimati, l'avente titolo presenta all'Amministrazione comunale:

- la dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- la certificazione del produttore sulle caratteristiche tecniche dei materiali e componenti utilizzati;
- la dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto.

## ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

Art/Artt	Articolo/Articoli
ASL	Azienda sanitaria locale
CEC	Commissione edilizia comunale
Df	Distanza tra fabbricati
DL	Decreto legge
DM	Decreto ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
H	Altezza dei fabbricati
IED	Intervento edilizio diretto
L	Legge statale
LR	Legge regionale
NA	Norme di attuazione
PRG	Piano regolatore generale
PUA	Piano urbanistico attuativo
REC	Regolamento edilizio comunale
TU	Testo unico

## ELENCO DELLE NORME CITATE

### LEGGI

Testo Unico 3 marzo 1934, n.383  
Legge 01 giugno 1939 n. 1089  
Legge 29 giugno 1939 n. 1497  
Legge 17 agosto 1942 n. 1150  
Legge 29 settembre 1964 n. 847  
Legge 22 ottobre 1971 n. 865  
Legge 05 novembre 1971 n.1086  
Legge 10 maggio 1976 n. 319  
Legge 28 gennaio 1977 n. 10  
Legge 05 agosto 1978 n. 457  
Legge 25 marzo 1982 n. 94  
Legge 28 febbraio 1985 n. 47  
Legge 09.gennaio.1989 n. 13  
Legge 28 febbraio 1990 n. 38  
Legge 05 marzo 1990 n. 46  
Legge 08 giugno 1990 n. 142  
Legge 09 gennaio 1991 n. 10  
Legge 24 dicembre 1993 n. 537  
D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490(sostituisce la L. 1 giugno 1939 n.1089 e la L. 29 giugno 1939 n.1497)

### DECRETI MINISTERIALI E REGI DECRETI

DM 02 aprile 1968 n. 1444  
DM 05 luglio 1975  
DPR 24 luglio 1977 n. 616  
DM 01 febbraio 1986  
DPR 24 maggio 1988 n. 203  
DM 14 giugno 1989 n. 236  
DPR 16.dicembre 1992 n. 495  
DL 16 maggio 1994 n.239

### LEGGI REGIONALI

LR 16 aprile 1985 n. 33  
LR 27 giugno 1985 n. 61  
LR 31 dicembre 1991 n.39  
LR 31 ottobre 1994 n. 63  
LR 6 aprile 1999 n. 12 Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi

### CODICE CIVILE

Artt. 47 - 481 - 877 - 2229

### CODICE PENALE

Artt. 359 - 481

**ALLEGATO A elaborati richiesti per la presentazione di domande per Piani urbanistici attuativi, concessioni edilizie o autorizzazioni**

**A. ELABORATI RICHIESTI PER LA REDAZIONE DI PUA**

Stato di fatto

1. Atti di proprietà o documenti dimostranti il possesso del titolo;
2. Estratto carta tecnica regionale in scala 1:10.000 o 1:5.000, estratto IGM in scala 1:25.000 se opportuno e necessario;
3. Estratto dello strumento urbanistico generale con individuazione dell'area oggetto di intervento;
4. Estratto generale di mappa catastale aggiornata;
5. Planimetria catastale aggiornata, estesa per una fascia di 50 m al di là del perimetro dell'area d'intervento, con l'indicazione dell'area interessata, delle altezze e delle caratteristiche dei fabbricati contermini, delle strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata, delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
6. Rilievo topografico planialtimetrico del terreno, corredato dal libretto delle misure e dalle coordinate polari o cartesiane dei punti costituenti la poligonale chiusa, in scala 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a 0.5 m riferite ai capisaldi della CTR o IGM quando impiegata, indicante anche le alberature esistenti distinte per specie e dimensione;
7. Documentazione fotografica a colori in formato di 10x15, da e per la zona d'intervento con indicazione dei punti e direzioni di presa;
8. Per i Piani di recupero e Piani Particolareggiati dovrà essere fornita apposita documentazione di tipo storico di tutti gli edifici esistenti, compresi quelli da demolire, che ricostruisca, tra l'altro, le varie fasi evolutive dell'edificio in pianta e in prospetto per date significative.

Progetto

1. Relazione tecnica illustrativa del progetto di piano che descriva i criteri di progettazione e i problemi dell'inserimento nel contesto nonché il rapporto con le previsioni urbanistiche, le caratteristiche e la destinazione d'uso degli edifici, la sistemazione delle aree scoperte, i materiali da impiegare. Dovrà inoltre essere proposto il programma di attuazione degli interventi con le relative priorità; devono essere inoltre allegati gli elenchi delle proprietà di cui al punto 1/Stato di fatto del presente allegato al REC;
2. Planimetria quotata redatta in scala 1:500 sulla base del rilievo di cui al punto 6/Stato di fatto, dalla quale risultino:
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
  - l'eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
  - il calcolo analitico delle superfici relative alle aree sopra dette;
  - l'ingombro massimo degli edifici da costruire, trasformare o mantenere su ciascun lotto nonché la loro distanza dai confini e dai fabbricati limitrofi;
  - nel caso di Piani di recupero e di Piani Particolareggiati dovranno essere individuati gli edifici soggetti a demolizione con o senza ricostruzione, a ristrutturazione, a manutenzione, a restauro ecc.;
3. Schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso in scala 1:500;
4. Profili altimetrici dei fabbricati previsti in scala 1:500, profili prospettici regolatori in scala 1:200;
5. Definizione planivolumetrica dei tipi edilizi;
6. Eventuali vedute assonometriche e quanto altro possa occorrere ai fini di un'esauriente rappresentazione del progetto;
7. Elaborati in scala 1:500 o 1:200 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, in particolare:
  - planimetrie, profili longitudinali e sezioni delle strade;
  - planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognatura, dell'illuminazione pubblica, della rete elettrica, dell'acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o d'irrigazione; negli elaborati devono essere indicati gli allacciamenti delle opere in progetto alle reti principali esistenti nonché quelli dei singoli lotti alle opere summenzionate;
8. Calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui al punto precedente redatti da professionista abilitato ed in scala adeguata;
9. Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire.
10. Tabelle e cartografie dimostrative del rispetto degli *standard* urbanistici previsti dalle leggi vigenti;
11. Norme tecniche di attuazione; nei Piani di recupero e nei Piani Particolareggiati deve essere previsto un ulteriore dettaglio normativo per gli edifici esistenti;

12. Schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 63 della LR 61/85;
13. Relazione geologica e geotecnica per le aree vincolate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n.64, in relazione al disposto del DM 21 gennaio 1981 e successive modifiche e integrazioni.

## **B. ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

Gli elaborati dovranno essere prodotti in copia eliografica o simile, piegati con dimensioni UNI A4.

Stato di fatto

1. Copia autentica dell'atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva o documento equipollente;
2. Estratto di mappa catastale autentica, rilasciato dall'Ufficio tecnico erariale, con indicazione dell'area oggetto di intervento;
3. Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti o in itinere, nonché delle Norme tecniche di attuazione del PRG con individuata l'area o l'edificio oggetto d'intervento;
4. Planimetria d'insieme in scala 1:500, comprendente il piano quotato riferito a caposaldo certo, estesa per un raggio di almeno 30 m dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino:
  - la superficie dell'area,
  - le strade con la toponomastica e la loro ampiezza;
  - la posizione con la sagoma e i distacchi del fabbricato;
  - le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le altezze;
  - le eventuali alberature esistenti con l'indicazione di specie e dimensione;
  - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
  - la segnalazione di servitù e vincoli di qualsiasi genere.
5. Documentazione fotografica in almeno quattro pose, a colori di formato non inferiore a 10 x 15, dello stato di fatto con indicazione dei punti e direzioni di presa;
6. Per i progetti di demolizione e ricostruzione, un rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani, le sezioni più significative e con l'indicazione delle superfici e dei volumi di ogni singolo locale.
7. Per gli edifici di pregio storico-ambientale vincolati o individuati nel PRG con apposita grafia sono inoltre necessari:
  - il rilievo completo dell'edificio comprensivo di piante per ogni piano e del manto di copertura, dei prospetti e delle sezioni significative in scala non inferiore a 1:50 con evidenziate anche eventuali tracce di forometria preesistente occlusa;
  - una relazione tecnica di analisi del manufatto, dei sistemi costruttivi, delle tecniche e dei materiali impiegati, della situazione statica e dello stato di conservazione dell'edificio;
  - un'esauriente documentazione fotografica e iconografica;
  - una relazione storico-critica

8. Gli estremi delle eventuali precedenti licenze, concessioni, condoni, autorizzazioni e di ogni altra pratica edilizia.

#### Progetto

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'opera progettata, e delle finiture indicando il modo in cui il progetto risolve i problemi delle "barriere architettoniche", in merito a percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si realizza l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata) evidenziando il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso alle diverse fonti di finanziamento indicate.

La relazione deve indicare anche l'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque e delle conseguenze sulla viabilità, sui parcheggi e sui trasporti in generale.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni previste e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia sia in rapporto alla sicurezza interna sia a quelle esterna della fabbrica.

Sempre per le attività produttive, vanno specificati:

- l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
- le quantità d'acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento;
- le modalità di smaltimento nonché il tipo, la quantità e la qualità delle emissioni sul suolo e/o in atmosfera.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro, il consolidamento, il risanamento e/o la sostituzione delle strutture esistenti.

Per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e agli edifici destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo, con costi ufficiali, relativo a tutte le opere in progetto.

Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti:

- a) la superficie catastale di intervento;



- b) la superficie territoriale della (o delle) zona dello strumento urbanistico, nella quale ricade l'area di intervento;
- c) la superficie fondiaria del lotto di intervento;
- d) la superficie coperta;
- e) la superficie utile e/o volume totale;
- f) la superficie utile residenziale per ogni singolo locale;
- g) la superficie utile destinata ad altri usi (specificando quali) per ogni singolo locale;
- h) la superficie destinata ai vani accessori totale e distinta per ogni singolo locale;
- i) le distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- l) l'altezza delle fronti e l'altezza massima dell'edificio;
- m) l'indice di edificabilità territoriale e fondiario;
- n) la superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
- o) la superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- p) la superficie delle aree destinate alla viabilità;
- q) la superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- r) la superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- s) l'altezza dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata
- t) gli abitanti e addetti teorici.

2. Planimetria, in scala 1:200, corredata da due o più profili significativi (prima e dopo l'intervento) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti; almeno un profilo dovrà mostrare la massima pendenza.

Nella planimetria dovrà risultare la superficie coperta dell'edificio e dei singoli corpi di fabbrica che lo compongono (con le quote di tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientri, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno (rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc.).

Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate parcheggi, le zone a protezione dei nastri stradali e tra edifici, comprendenti strade chiuse al traffico veicolare.

Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post-operam*, devono essere riferite alle modalità previste nelle NA del PRG.

3. Piante dei vari piani degli edifici, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza

del fabbricato dal piano di campagna, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino ai collettori.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e., nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure di parti significative degli edifici modulari in scala 1:100.

Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro esistente e con esso comunicante le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

4. Sezioni in numero non inferiore a due -trasversale e longitudinale- per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale.

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di 5 m, o fino a raggiungere eventuali strade di delimitazione.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e *post-operam*, debbono essere riferite alle modalità previste nelle NA del PRG.

5. Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.
6. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala non inferiore a 1:50.

Essi dovranno chiaramente indicare:

- i tipi di infissi esterni e le relative protezioni;
- i rivestimenti, i parapetti e i balconi;
- le recinzioni, sia lungo i confini interni, sia lungo quelli che fronteggiano strade o spazi pubblici.

7. Documentazione fotografica in formato 10 x 15 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.

8. Indicazioni relative a tutti gli impianti che, per dimensioni e caratteristiche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'approvvigionamento idrico, l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio.

9. Documentazione tecnica relativa all'impianto termico redatta in conformità a quanto disposto dalla L 10.01.1991, n.10 e firmata, dal committente e dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
10. Documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio, redatta in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19 del medesimo D.P.R. n.1052/1977 e firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
11. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, ed alla normativa vigente in materia.
11. Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche (*necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti*) che descriva il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi; devono essere inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti, tali da comportare variazioni alla qualità e/o quantità delle emissioni.

12. Relazione geologico-geotecnica (*quando necessaria*) ed eventuali allegati cartografici, firmati da un tecnico<sup>31</sup>, abilitato nelle

---

<sup>31</sup> *stralciata in accoglimento parziale dell'osservazione 60.13 la dizione "laureato"*

apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre analizzare l'idrografia superficiale e profonda, calcolare i carichi ammissibili. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

13. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri le indicazioni delle parti da demolire e da ricostruire devono essere rappresentate con colori diversi (giallo per la demolizione, rosso per la costruzione).
14. Per le varianti da apportare ai progetti approvati devono essere presentati il progetto approvato e le modifiche richieste evidenziate con appositi colori (rosso per le variazioni richieste, giallo per quelle approvate).
15. Per gli edifici di pregio storico-ambientale vincolati o individuati nel PRG con apposita grafia deve essere presentata una relazione storica-tecnica illustrante gli interventi sull'edificio e sugli elementi di pregio oltre che sull'eventuale spazio scoperto; gli elaborati di progetto devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:50 e devono illustrare ogni tipo di intervento previsto, compreso l'inserimento degli impianti termici.
16. *Scheda informativa D.G.R. n. 1887/1997.*<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> punto 16 aggiunto con ACMU punto 7.2 parere CTR e parere ULSS 22-06-1999.

## C. ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Gli elaborati dovranno essere prodotti in copia eliografica o simile, piegati con dimensioni UNI A4.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati i seguenti elaborati:

1. Copia autentica dell'atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva o documento equipollente;
2. Estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà del richiedente o avente titolo;
3. Planimetria stralcio del PRG e dell'eventuale PUA, con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa;
4. Norme tecniche di attuazione del PUA relative alla zona interessata (se necessario);
5. Relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che s'intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc.;
6. Progetto completo di piante, prospetti, almeno due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto; sezioni relative alla l'altezza dell'edificio in relazione all'andamento naturale del terreno e alla sistemazione definitiva dell'area con le quote dell'eventuale fabbricato da realizzare come determinato dalle NA del PRG; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade;
7. Quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi ricadenti sulla stessa, sia di progetto sia preesistenti;
8. Documentazione fotografica 10x15 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici;

9. Eventuali pareri e autorizzazioni espressi dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n.1497 e dalla legge 3 agosto 1985, n.431.
10. Per gli edifici di pregio storico-ambientale vincolati o individuati nel PRG con apposita grafia, devono essere presentati gli elaborati già elencati nel punto B del presente allegato.
11. *Scheda informativa D.G.R. n. 1887/1997.*<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> *punto 11 aggiunto in seguito al parere ULSS 22-06-1999.*

## INDICE

PARTE PRIMA - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	1
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
Art. 1 <i>Contenuto e validità del Regolamento</i> .....	1
Art. 2 <i>Definizioni</i> .....	1
Art. 3 <i>Definizioni di parametri</i> .....	4
Art. 4 <i>Distanza dal limite di zonizzazione e costruzioni in aderenza</i> .....	4
TITOLO II.....	L'ATTIVITÀ EDILIZIA
.....	5
CAPO 1 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	5
Art. 5 <i>Interventi sull'edilizia esistente</i> .....	5
Art. 6 <i>Interventi di nuova edificazione e ampliamento</i> .....	9
Art. 7 <i>Interventi sul suolo</i> .....	10
Art. 8 <i>Interventi di urbanizzazione</i> .....	10
CAPO 2 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	11
Art. 9 <i>Soggetti legittimati agli interventi</i> .....	11
Art. 10 <i>Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi</i> .....	11
Art. 11 <i>Piani attuativi</i> .....	16
Art. 12 <i>Permesso di Costruire</i> .....	17
Art. 13 <i>Segnalazione Certificata di Inizio Attività</i> .....	20
Art. 14 <i>Denuncia d'inizio d'attività</i> .....	20
CAPO 3 - GESTIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	22
Art. 15 <i>Commissione Edilizia comunale</i> .....	22
Art. 16 <i>Inizio e ultimazione dei lavori</i> .....	25
Art. 17 <i>Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni</i> .....	27
Art. 18 <i>Tolleranze</i> .....	30
Art. 19 <i>Agibilità</i> .....	30
Art. 20 <i>Dichiarazione di inabitabilità e di inagibilità</i> .....	31
Art. 21 <i>Responsabilità dei tecnici</i> .....	32

CAPO 4 - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI . . . . .	34
<i>Art. 22 Opere provvisionali</i> .....	34
<i>Art. 23 Scavi e demolizioni</i> .....	35
<i>Art. 24 Movimento ed accumulo dei materiali</i> .....	35
<i>Art. 25 Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico</i> .....	36
PARTE SECONDA - CARATTERI DEGLI INTERVENTI . . . . .	37
TITOLO I - CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE . . . . .	37
<i>Art. 26 Requisiti geologici</i> .....	37
<i>Art. 27 Requisiti igienico-sanitari</i> .....	37
<i>Art. 28 Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici</i> .....	41
<i>Art. 28 bis Obbligo di utilizzo di Fonti Rinnovabili</i> .....	41
<i>Art. 28 ter</i> ..... <i>Contenimento dell'Inquinamento Luminoso</i> .....	42
TITOLO II - CARATTERI DEGLI SPAZI APERTI . . . . .	43
<i>Art. 29 Disposizioni generali</i> .....	43
CAPO 1 - SUOLO PERMEABILE . . . . .	43
<i>Art. 30 Giardini</i> .....	43
<i>Art. 31 Impianti sportivi scoperti</i> .....	44
<i>Art. 32 Aree boscate</i> .....	44
<i>Art. 33 Filari e Alberate</i> .....	45
<i>Art. 34 Barriere vegetali</i> .....	45
<i>Art. 35 Sbancamenti, scavi e reinterri</i> .....	46
CAPO 2 - SUOLO IMPERMEABILE . . . . .	48
<i>Art. 36 Generalità</i> .....	48
<i>Art. 37 Piste ciclabili</i> .....	48
<i>Art. 38 Percorsi e spazi pedonali</i> .....	48
<i>Art. 39 Percorsi ciclo-pedonali</i> .....	49
<i>Art. 40 Marciapiedi</i> .....	49
<i>Art. 41 Rampe carrabili</i> .....	50
<i>Art. 42 Parcheggi a raso</i> .....	50



PARTE TERZA - PARTICOLARI COSTRUTTIVI .....	52
Art. 43 <i>Decoro degli edifici</i> .....	52
Art. 44 <i>Elementi che aggettano sul suolo pubblico</i> .....	53
Art. 45 <i>Recinzioni delle aree private</i> .....	54
Art. 46 <i>Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni</i> .....	55
Art. 47 <i>Prevenzione degli incendi</i> .....	55
Art. 48 <i>Elementi architettonici particolari</i> .....	56
Art. 49 <i>Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi</i> .....	58
Art. 50 <i>Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico</i> .....	59
Art. 51 <i>Cartelli stradali e simili</i> .....	59
PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI VARIE .....	60
Art. 52 <i>Danno o pericolo pubblico</i> .....	60
Art. 53 <i>Violazioni del regolamento edilizio</i> .....	60
Art. 54 <i>Altri provvedimenti del Dirigente dell'Ufficio Tecnico</i> .....	60
Art. 55 <i>Entrata in vigore del presente Regolamento</i> .....	61
Art. 56 <i>Norme abrogate</i> .....	61
Art. 57 <i>Adeguamento delle costruzioni esistenti</i> .....	61
Art. 58 <i>Norme prevalenti</i> .....	62
Art. 59 <i>Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota</i> .....	62
ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI .....	65
ELENCO DELLE NORME CITATE .....	66
ALLEGATO A ELABORATI RICHIESTI PER LA PRESENTAZIONE DI DOMANDE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONCESSIONI EDILIZIE O AUTORIZZAZIONI .....	I
A. ELABORATI RICHIESTI PER LA REDAZIONE DI PUA .....	I
B. ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA .....	IV
C. ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE .....	X
INDICE I	