

# COMUNE DI PONSÒ

Provincia di Padova

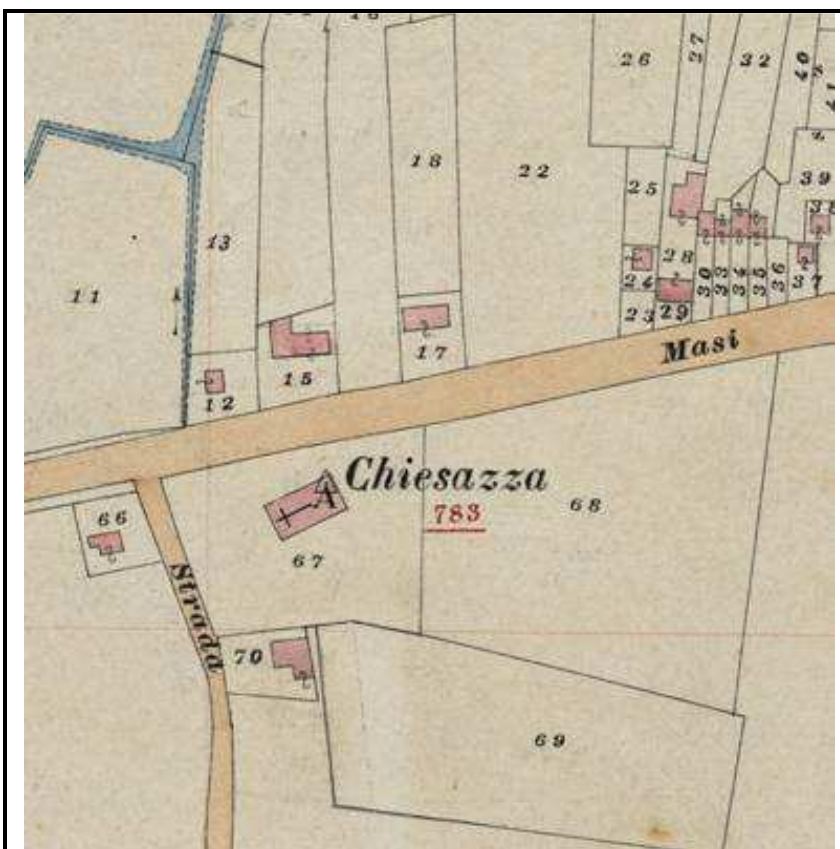


## PIANO DEGLI INTERVENTI

## 2014

# REGOLAMENTO EDILIZIO

approvato con D.C.C. n° 32 del 15-10-2014



IL SINDACO:  
Dott. Sandro Parolo

Urbanista  
Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

D.C.C. n° 1 del 08-04-2014

APPROVATO:

D.C.C. n° 32 del 15-10-2014

DATA:

ottobre 2014

---

# INDICE:

<b>NATURA E SCOPI PI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>5</b>
<i>ARTICOLO 1. CONTENUTI - OBIETTIVI - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.</i>	5
<i>ARTICOLO 2. RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI E ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI – IL DIRIGENTE</i>	5
<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>7</b>
<i>ART. 3 - PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE</i>	7
SUPERFICIE TERRITORIALE (St).	7
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).	7
SUPERFICIE COPERTA (Sc).	7
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp).	7
SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si).	7
LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (Lm).	8
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).	8
SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).	8
ALTEZZA DEI VANI (Hv).	8
ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H).	8
ALTEZZA DELLE FRONTI	8
VOLUME DELL'EDIFICIO (V).	9
VOLUMI TECNICI (Vt).	9
VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).	9
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)	9
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)	10
RAPPORTO DI COPERTURA	10
ALLINEAMENTO (A).	10
DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI	10
DISTACCHI TRA EDIFICI.	10
DISTANZE DAI CONFINI (DC).	11
STRADA E CONFINE STRADALE	11
DISTANZE DALLE STRADE (Ds).	11
ELEMENTI DI MISURAZIONE CONVENZIONALE	12
ELEMENTI DI ARREDO E COMPLEMENTO DELLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI:	12
GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp) OD INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE.	13
PORTICATI	13
SCALE ESTERNE E DI SICUREZZA	13
PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI.	13
SUPERFETAZIONI	14
SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia).	14
UNITA' ABITATIVA (Ua).	14
LOCALI ABITABILI (Lab).	14
LOCALI ACCESSORI (Lac).	14
LOCALI AGIBILI (Lag).	14
NUMERO DEI PIANI (Np).	14
PIANO INTERRATO (Pi).	15
PIANO SEMINTERRATO (Ps).	15
PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).	15
SOTTOTETTI (Stt).	15
<i>ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA</i>	15
<i>ART. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA</i>	15
<i>ART. 6 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	15
A) RESTAURO	15
B) RISANAMENTO CONSERVATIVO	16
<i>ART. 7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	16
<i>ART. 7.1 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</i>	16
<i>ART. 8 - NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO</i>	16
<i>ART. 9 - DEMOLIZIONE</i>	16

<i>ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO</i>	16
<i>ART. 11 - LIMITAZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	18
<b>PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</b>	<b>19</b>
<i>ART. 12 – LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO</i>	19
<i>ART. 13- OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</i>	19
<i>ART. 14 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'/SCIA.</i>	20
<i>ART. 15 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE REALIZZABILI ATTRAVERSO DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</i>	22
<i>ART. 16 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.</i>	22
<i>ART. 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</i>	22
<i>ART. 18 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO</i>	23
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	<b>24</b>
<i>ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI</i>	24
<i>ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO</i>	24
<i>ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</i>	24
<i>ART. 22 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'</i>	25
<i>ART. 23 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'</i>	25
<i>ART. 24 - TOLLERANZE.</i>	25
<i>ART. 25 - LOCALI ABITABILI</i>	26
<i>ART. 26 - SUPERFICIE MINIMA PER VANO</i>	27
<i>ART. 27 - SUPERFICIE MINIMA PER ALLOGGIO</i>	27
<i>ART. 28 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</i>	27
<i>ART. 29 - CUCINE</i>	27
<i>ART. 30 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI</i>	27
<i>ART. 31 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI</i>	28
<i>ART. 32 - CORRIDOI E DISIMPEGNI</i>	28
<i>ART. 33 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI</i>	28
<b>PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E DI SICUREZZA</b>	<b>29</b>
<i>ART. 34 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'</i>	29
<i>ART. 35 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.</i>	29
<i>ART. 36 – STABILITA' DEI TERRENI.</i>	31
<b>ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI</b>	<b>32</b>
<i>ART. 37 - DECORO DEGLI EDIFICI</i>	32
<i>ART. 38 - DECORO DEGLI SPAZI</i>	32
<i>ART.39 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO</i>	32
<i>ART. 40 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE</i>	33
<i>ART. 41 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE</i>	33
<i>ART. 42 - ALBERATURE</i>	34
<i>ART. 43 - COPERTURE</i>	34
<i>ART. 44 - MARCIAPIEDI</i>	34
<i>ART. 45 – PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</i>	34
<i>ART. 46 – CORTILE E LASTRICATO SOLARE - CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE</i>	35

<i>ART. 47 – COSTRUZIONI IN ADERENZA</i>	36
<i>ART. 48 - APERTURA DI ACCESSI E DI STRADE PRIVATE</i>	36
<b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	<b>37</b>
<i>ART.49 PROGETTO “STRADA SICURA”.</i>	37
<i>ART. 50 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE</i>	37
<i>art. 51 - INDICATORI STRADALI ED APPARECHI PER I SERVIZI COLLETTIVI</i>	37
<i>ART. 52 - NUMERI CIVICI</i>	38
<i>ART. 53 - RIPETITORI RADIOFONICI E TELEVISIVI, STAZIONI RADIOBASE PER TELEFONIA MOBILE, PONTI RADIO</i>	38
<i>ART. 54 – MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO</i>	39
<i>ART. 55 – USO DEL GAS IN CONTENITORI</i>	40
<b>CAUTELE DA OSSERVARE NELL’ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>41</b>
<i>ART. 56 - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA</i>	41
<i>ART. 57 – OPERE PROVVISORIALI</i>	41
<i>ART. 58 - SCAVI E DEMOLIZIONI</i>	41
<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>42</b>
<i>ART. 59. AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.</i>	42
<i>ARTICOLO 60. MISURE DI SALVAGUARDIA.</i>	42
<i>ARTICOLO 61. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.</i>	42
<i>ARTICOLO 62. NORME ABROGATE.</i>	42
<i>ARTICOLO 63. POTERI DI DEROGA.</i>	42

---

## **NATURA E SCOPI PI DEL REGOLAMENTO**

---

### **ARTICOLO 1. CONTENUTI - OBIETTIVI - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Il Regolamento Edilizio da le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione, indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia i compiti del dirigente o del responsabile dell'ufficio o del servizio, disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere, indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori, definisce i requisiti di sicurezza ed igienico sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia Statali che Regionali, e atti aventi forza di Legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

### **ARTICOLO 2. RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, PROGETTISTI , DIRETTORI DEI LAVORI E ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI – IL DIRIGENTE**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i Committenti Titolari della concessione, i Progettisti, i Direttori e gli assuntori dei lavori.

In particolare il Progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.

Il Dirigente può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, nei riguardi di coloro che, sia nella veste di Progettisti, che di Direttori dei lavori o Collaudatori e per opera diretta o per negligenza e/o omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato, oppure esercitino al di fuori dei limiti professionali fissati dalla vigente legislazione.

Per quanto riguarda le opere subordinate a denuncia di inizio attività previste al successivo articolo 14 valgono inoltre le norme di cui all'articolo 29 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e succ. modificazioni.

Il Dirigente è responsabile del procedimento, ad esso competono:

- le azioni e i provvedimenti previsti dal presente Regolamento Edilizio;
- la comunicazione del responsabile del procedimento ai sensi della normativa vigente;
- l'individuazione dei Dipendenti Responsabili del procedimento;
- il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 13°;
- la valutazione se il progetto è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia;
- la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi;

- l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale;
- l'irrogazione delle sanzioni;
- l'invio dei pareri alla Soprintendenza competente
- ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze e relativamente alle attribuzioni di cui all'articolo 5 del del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e succ. modificazioni.

## **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

---

### **ART. 3 - PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE**

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i relativi metodi di misurazione e gli elementi architettonici.

#### ***SUPERFICIE TERRITORIALE (St).***

E' la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### ***SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).***

E' la superficie reale del lotto edificabile, derivante dal rilievo topografico (prevalendo questo sui dati catastali in caso di discordanze), al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del *P.I.*, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigua a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici riportati nelle norme.

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

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

#### ***SUPERFICIE COPERTA (Sc).***

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con le esclusioni previste da successivo punto "elementi di misurazione convenzionale".

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

. gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

#### ***SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp).***

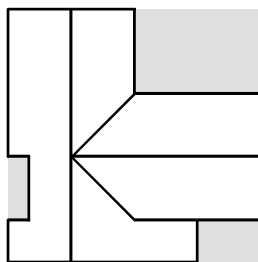
La superficie lorda di pavimento è la proiezione della superficie coperta, compresi i muri perimetrali, sul lotto di pertinenza dell'edificio.

Nel caso di più piani, la *Slp* diventa la loro sommatoria.

#### ***SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si).***

La superficie di inviluppo è la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti.

Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradanti.



### **LOTTO MINIMO D'INTERVENTO ( $L_m$ ).**

Per lotto minimo d'intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima d'intervento, eventualmente prescritta, è determinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del *Piano degli Interventi*, per ciascuna zona omogenea.

### **SUPERFICIE UTILE ABITABILE ( $S_u$ ).**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, così come definiti dal D.M. 10/5/1977.

### **SAGOMA DELL'EDIFICIO ( $S$ ).**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow-windows, con l'esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che su piani verticali.

### **ALTEZZA DEI VANI ( $H_v$ ).**

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse.

Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza della singola trave, o all'intradosso delle travi del solaio nel caso di distanza inferiore.

Nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza del vano è la media delle altezze.

Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie.

### **ALTEZZA DELL'EDIFICIO ( $H$ ).**

E' la differenza tra la quota del terreno, come sotto definita, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, con l'esclusione dell'altezza dei locali tecnici e dei locali praticabili.

Metodi di misurazione:

- *su terreno orizzontale*: la quota di riferimento è quella naturale del terreno;
- *su terreno inclinato* la quota di riferimento è la media delle quote naturali del terreno interessato dall'edificio.

Nel caso di gruppi di edifici, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.

In ambito soggetto a strumento attuativo,  $H$  è misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.

### **ALTEZZA DELLE FRONTI**

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà misurata come altezza reale a partire dalla quota esterna di calpestio ad opere compiute fino alla cornice di gronda compresa, con inclusi n gli elementi di parapetto, bordo, di fregio; dovrà essere definita progettualmente con le preesistenze, e ad essa vanno riferite



le definizioni di altezza massima riportate nelle NTO e nel Repertorio Normativo . Sono fatte salve le norme di cui alla L.R. 30 luglio 1996 n. 21 e s.m.i.

Per fabbricati con copertura a capanna l'altezza della fronte corrisponde a quella della cornice di gronda orizzontale.

Non è considerata quota di esterna clapestio la quota dell'accesso ad eventuali piani seminterrati o interrati

#### ***VOLUME DELL'EDIFICIO (V).***

E' il risultato della somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette da pavimento a soffitto relativamente ai locali emergenti dalla quota del terreno al netto dei portici soggetti a servitù di uso pubblico e con le esclusioni previste al successivo punto "elementi di misurazione convenzionale".

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi l'applicazione della presente norma comporta necessariamente un incremento delle superficie a standard pari al 15% rispetto ai minimi di legge.

Alternativamente, potrà essere utilizzato, previo specifica indicazione nelle NTA del PUA il seguente metodo di calcolo:

per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Tale modalità di calcolo rimane ammessa per gli interventi edilizi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento l'utilizzo delle modalità di calcolo di cui al punto precedente e ai fini delle procedure di cui all'articolo 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i; mentre per gli strumenti urbanistici attuativi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane prescritto l'utilizzo delle precedenti modalità di calcolo qualora non sia verificato il requisito relativo alla quota aggiuntiva di superfici a standard prevista dal presente articolo.

Sono sempre ammissibili con SCIA/DIA di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001, le opere consistenti in modifiche interne che non modificano la sagoma del fabbricato

#### ***VOLUMI TECNICI (Vt).***

Sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (fino a cm. 50 massimo), i volumi dei tetti non praticabili. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.

#### ***VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).***

Il volume interrato isolato è il volume di un corpo di fabbrica che è contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso.

L'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati deve avvenire in armonia con l'ambiente circostante.

L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno.

#### ***INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)***

E' il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata ed è espresso in mc./mq. Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

### **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)**

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq..

Tale indice va applicato per la determinazione del volume massimo edificabile sulla superficie fondiaria del lotto.

### **RAPPORTO DI COPERTURA**

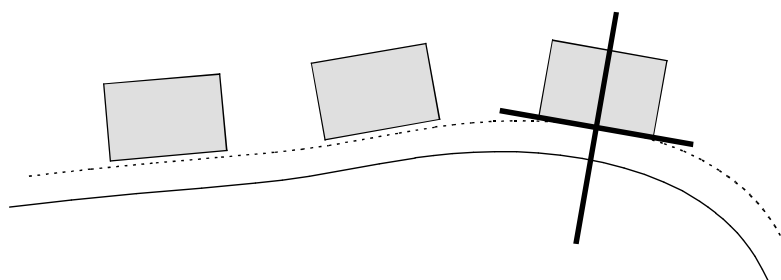
E' la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

### **ALLINEAMENTO (A).**

E' il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.

Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



### **DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI**

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche Operative non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;

2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;

3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche, salvo quanto previsto al successivo punto *elementi di arredo e complemento delle aree scoperte pertinenziali*;

4. ai manufatti completamente interrati, anche per la parte interessata dalle fasce di rispetto stradale

5. ai volumi tecnici;

6. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni e simili salvo quanto previsto al successivo punto *elementi di arredo e complemento delle aree scoperte pertinenziali*;

7. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici citati esistenti, sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15.

8. ai ricoveri attrezzi per il giardino (piccoli edifici prefabbricati in legno – cassette di legno) definibili come elementi d'arredo, fino ad una superficie massima di 6,00 mq e ad un'altezza di 2,40 m in gronda. salvo quanto previsto al successivo punto *elementi di arredo e complemento delle aree scoperte pertinenziali*;

9. ai portici e porticati, salvo quanto previsto dal codice civile

Devono comunque essere rispettate le distanze e i distacchi minimi fissati dal Codice Civile.

### **DISTACCHI TRA EDIFICI.**

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte sulla proiezione dei lati, come definite dal presente regolamento e che intercorre fra due fabbricati o corpi di

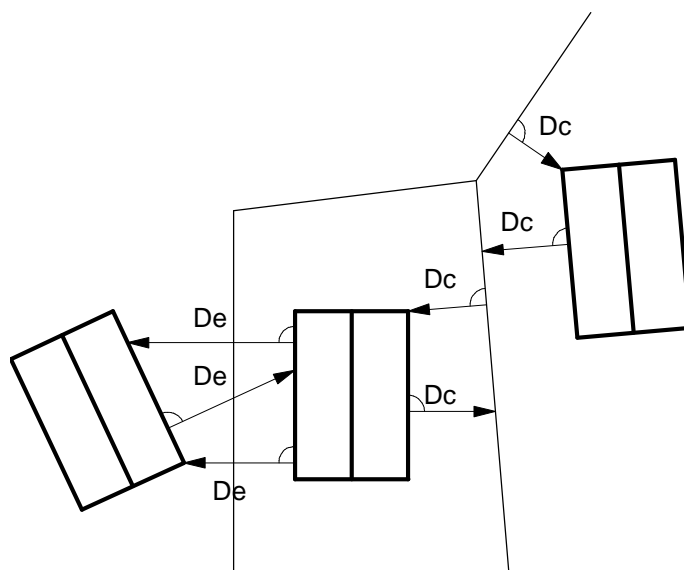
fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte, le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle stabilite dal D.M. 1444/68 e vengono misurate in direzione perpendicolare alle due pareti antistanti, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare sono quelle stabilite dal citato D.M. 1444/68. La distanza non si applica ai portici aperti su tre lati

### ***DISTANZE DAI CONFINI (DC).***

E' la distanza minima dai confini, misurata in direzione perpendicolare, fra la parete dell'edificio ed il confine di proprietà e viceversa. Fatto salvo quanto disposto dalla L.R.21 del 30.7.96.

Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche Operative o da altri elaborati di progetto del P.I.:

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previsti dal Codice Civile, salvo vincolo del confinante, da produrre mediante scrittura privata
- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi, non comportino variazioni della sagoma preesistente.



### ***STRADA E CONFINE STRADALE***

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

### ***DISTANZE DALLE STRADE (Ds).***

Sono specificate dalle norme di Piano o da appositi allineamenti presenti nelle tavole di progetto e vengono misurate con le medesime modalità delle distanze dai confini.

Le costruzioni in lotti compresi tra due strade, in zona agricola, debbono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di Piano, un arretramento dall'incrocio corrispondente a quanto prescritto dal D.I. 1404/68.

Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione o da altri elaborati di progetto del P.I.:

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previste dal Codice Stradale e dal relativo regolamento;

- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi non comportino avanzamenti verso la strada rispetto alla sagoma preesistente secondo le modalità determinate dal Codice della Strada.

### ***ELEMENTI DI MISURAZIONE CONVENZIONALE***

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume del fabbricato, gli spazi adibiti a parcheggi – posti auto coperti – sino ad un massimo di 45 mc per unità abitativa.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi alle distanze.

Non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- i portici (ovvero elementi ombreggianti costituiti da strutture verticali a colonne o pilastri, copertura fissa, all'interno della sagoma del fabbricato o aperti su almeno due lati uno dei quali pari al lato maggiore del porticato stesso) senza sovrastanti corpi chiusi, Le quantità, derivanti dall'applicazione del presente punto, non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% della superficie coperta conteggiabile. Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio o agli edifici principali.
- i portici di uso pubblico di qualunque altezza o profondità,
- le torri di scale e ascensori emergenti rispetto alla quota dell'ultimo solaio
- i volumi tecnici e di servizio che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità precedentemente richiamati,
- i vespai, i solai areati, e gli elementi costruttivi atti a garantire protezione dall'umidità, fino ad una quota massima di 50 cm dalla quota del terreno
- i sottotetti non praticabili, i locali non abitabili collocati al disopra della linea di gronda,
- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni, ecc.) fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50,
- gli abbaini,
- le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio.

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica.

I locali e le parti non abitabili ma ad uso accessorio, accessibili (ovvero serviti da scala o altro collegamento permanente), poste nel sottotetto e aventi altezza media di ml 2,40 vengono valutate nel calcolo del volume urbanistico di cui al presente regolamento. In caso di altezze diverse ai fini volumetrici andrà considerata la porzione di sottotetto accessibile utile a determinare la quota media di ml 2,40 che andrà fisicamente individuata e distinta. Parti di sottotetto con altezza inferiore, seppur ispezionabili, si configurano come volume tecnico e non concorrono ai valori stereometrici del fabbricato

### ***ELEMENTI DI ARREDO E COMPLEMENTO DELLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI:***

1. piccoli manufatti totalmente prefabbricati e/o a elementi semi lavorati, di carattere precario e necessari alle attività domestiche, a ricovero di animali domestici, al deposito di legna, o di altri impieghi analoghi, con superficie coperta massima di mq. 6,00 ed una altezza massima in gronda di mt. 2,40; Oltre che coperti con andamento a capanna, con una struttura in legno e finitura in coppi o materiali analoghi, potranno essere tamponati lateralmente in legno o materiale similare, con esclusione di pareti in muratura, e potranno essere fissati al terreno mediante tecniche che escludano l'uso di leganti. Sono esclusi l'utilizzo di materiale di copertura e/o rivestimento in ferro, lamiera, onduline o altro materiale in contrasto con la tipicità della zona dei Colli Euganei

2. pergolati, gazebo, pompeiane, ornamentali e funzionali alla fruibilità domestica degli spazi all'aperto, caratterizzati da strutture aperte senza copertura, eseguiti preferibilmente in legno ed assemblati con forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono, elementi ombreggianti decorativi o di

sostegno per essenze rampicanti, costituiti da strutture verticali a colonne o pilastri e copertura in elementi a griglia o comunque privi di copertura fissa, isolati o in aderenza ai fabbricati in legno o ferro con esclusione di opere in muratura con divieto d'uso di blocchi in calcestruzzo, dovranno avere una superficie di ingombro massima di mq. 20,00 ed una altezza massima in gronda di ml. 2,50

3.caminetti, barbeque, ed elementi elementari di arredo da giardino; piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino o similari,

4.ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nel limite massimo di mq 25 di superficie anche per somma di frazioni con altezza massima ml 2,50. La tipologia dovrà essere conforme a quanto prescritto al precedente punto 1.

Per quanto riguarda gli elementi descritti ai punti precedenti, a i sensi dell'art. 3, lettera "e" punto 6 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e succ. modif., questi non costituiscono "nuovo fabbricato" e non contribuiscono alla formazione delle volumetrie e delle superfici.

Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste all'articolo 892 del Codice Civile con un minimo di ml 1,50 salvo deroga mediante accordo fra i confinanti.

L'installazione dei manufatti potrà avvenire solo in presenza di un fabbricato residenziale esistente e abitato e comunque nell'area di pertinenza.

Ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, art. 22 e sss.mm.ii. tali interventi saranno attuabili mediante la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) relativamente agli interventi di cui ai punti 1-2 - 4; per gli interventi di cui al punto 3 è sufficiente presentare in Comune la semplice comunicazione di esecuzione dell'opera

### ***GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp) OD INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE.***

Il grado di protezione intervento viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione, al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie.

#### ***PORTICATI***

E' lo spazio coperto, sostenuto da pilastri, posto al piano terra degli edifici.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

#### ***SCALE ESTERNE E DI SICUREZZA***

Sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al volume dell'edificio.

Sono ammesse scale esterne:

- Qualora imposte da norme di sicurezza e potranno essere coperte o chiuse senza costituire volume urbanistico
- nelle tipologie edilizie a ballatoio;
- negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio od a schemi appositamente elaborati.
- nella ristrutturazione sono ammesse le scale esterne senza limiti di altezza per comprovati motivi di utilità.

#### ***PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI.***

Sono i piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo.

### ***SUPERFETAZIONI***

Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte od indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne comportino il degrado.

### ***SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia).***

La superficie illuminante e di areazione viene computata in base alle dimensioni del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato.

La superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva.

Vedi allegato "A" al presente Regolamento.

### ***UNITA' ABITATIVA (Ua).***

Alloggio composto almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso (per quanto riguarda il servizio igienico la presa luce può anche essere artificiale, come l'aerazione può essere forzata meccanicamente) ed avere una dimensione minima di mq. 28 per una persona e mq 38 per due persone.

### ***LOCALI ABITABILI (Lab).***

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile che hanno le dimensioni minime previste dalle norme vigenti e che sono direttamente aeroilluminati.

A titolo esemplificativo si indicano:

1. i locali di soggiorno, il pranzo e riposo, per le abitazioni;
2. le stanze di lavoro e di attesa, per gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.

Possono coesistere indicazioni miste tra il punto 1 e 2.

### ***LOCALI ACCESSORI (Lac).***

Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio, quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages;
- salette per macchinari non presidiati.

### ***LOCALI AGIBILI (Lag).***

Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, ecc.

### ***NUMERO DEI PIANI (Np).***

1. E' il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda), esclusi i sottotetti praticabili
2. Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
3. I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

### ***PIANO INTERRATO (Pi).***

Si definisce piano interrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.

### ***PIANO SEMINTERRATO (Ps).***

Si definisce piano seminterrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto ad una quota superiore a quella del terreno circostante e con pavimento a quota inferiore a quella del terreno.

### ***PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).***

Il piano fuori terra è un piano o una porzione di piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

Sono inoltre considerati fuori terra i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante.

### ***SOTTOTETTI (Stt).***

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99;

Le aperture luce degli edifici protetti o vincolati dal *P.I.*, dovranno attenersi alle disposizioni del “Repertorio Normativo”.

La residenza prevista al 2° comma dell’art. 1 della L.R. 12/99 deve essere relativa ai locali sottostanti al sottotetto.

## **ART. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Interventi di cui all’articolo 3 punto 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

## **ART. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Interventi di cui all’articolo 3 punto 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

## **ART. 6 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Interventi di cui all’articolo 3 punto 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

### **A) RESTAURO**

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell’impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
2. ripristino dell’impianto distributivo ed organizzativo dell’edificio. Per mutate esigenze funzionali e d’uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l’apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
3. ripristino dell’impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti ...;

4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.

#### **B) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
4. sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

#### **ART. 7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interventi di cui all'articolo 3 punto 1 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

#### **ART. 7.1 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Interventi di cui all'articolo 3 punto 1 lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

#### **ART. 8 - NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO**

1. Interventi di cui all'articolo 3 punto 1 lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

2. L'ampliamento è l'aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; con aggiunta di volumi in aderenza o adiacenza scondo i limiti di legge e delle presenti norme, o sopraelevazione ed è equiparato alla nuova edificazione.

3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria e/o temporanea.

#### **ART. 9 - DEMOLIZIONE**

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

2. La ricostruzione in sedime diverso del preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

#### **ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO**

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.



2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal *Piano degli Interventi*.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta **dal** titolo abilitativo, qualora questo non risulti accertabile dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, altrimenti è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

A. Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione.

Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).

B. Produttiva: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

C. Turistica:

- le strutture ricettive di cui alla specifica normativa regionale di settore, ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;
- i campeggi e i villaggi turistici gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.

D. Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- commercio al minuto - esercizio di vicinato;
- commercio – medie strutture di vendita;
- commercio – grandi strutture di vendita;
- commercio all'ingrosso;
- locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- ristoranti e trattorie;
- locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
- locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
- ambulatori medici e di analisi;
- studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- chioschi ed edicole;
- rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.

E. Rurale: sono i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.

F. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. le attrezzature e i servizi riguardano:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana.

Le zone a servizi possono essere all'interno di zone aventi un tessuto omogeneo diverso. Le zone a servizi sono di norma di proprietà pubblica, possono essere altresì di proprietà privata di uso pubblico, convenzionate, o private e rivestire comunque uno specifico interesse pubblico

5. Le pertinenze e 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 perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche, **sono compatibili con la residenza:**

- a) gli usi turistici;
- b) gli usi commerciali e direzionali ad eccezione delle medie e grandi strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 300 utenti;
- c) l'artigianato artistico, le attività produttive e artigianali di servizio non classificate insalubri di prima classe e/o moleste in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona. Sono compatibili quelle di seconda classe a servizio della residenza (ad esempio parrucchiere etc.).

Gli edifici destinati al commercio all'ingrosso, le medie strutture di vendita, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi, palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 300 utenti, sono riconosciuti compatibili con la destinazione produttiva, salvo indicazioni contrarie contenute nelle N.T.A.

8. Le N.T.O. del Piano degli Interventi determinano per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza e con questa compatibili.

9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel *Piano degli Interventi*, è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione della Z.T.O. salvo che per la ZTO agricola dove valgono le norme di acui alla L.R. 11/2004.

10. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

## ART. 11 - LIMITAZIONE DEGLI INTERVENTI

In relazione al grado di tutela assegnato a singoli edifici dal *P.I.*, l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso *Piano degli Interventi*.

## **PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

---

### **ART. 12 – LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal vigente *P.I.*.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi stabiliti dalle leggi vigenti con particolare riferimento D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni

### **ART. 13- OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Non sono soggetti ad alcun titolo autorizzativo gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, ed in particolare:

- a) Le opere prescritte da ordinanze sindacali e quelle opere di assoluta urgenza o di necessità immediata che si rendano necessarie per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per tali opere, entro 5 giorni, dovrà essere data comunicazione al Comune delle circostanze che le hanno rese necessarie, assieme alle indicazioni dei lavori, al nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.
- b) Ad eccezione che per gli edifici classificati dal P.I. con grado di protezione 1, nonché per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 ovvero D.Lgs. 42/2004, gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli cioè 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 e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso; sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne le forme, colori e dimensioni; tali opere, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti, sostituzione di grondaie e pluviali etc... Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre.
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) La costruzione di baracche da cantiere in dipendenza di lavori regolarmente denunciati o per cui sia rilasciato il permesso di costruire;
- e) Le protezioni stagionali, serre mobili e prive di strutture murarie;
- f) Mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- a) Collocamento di piccoli elementi singoli (cucce per cani, cassette della posta, ...) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di CM 21 x 30;
- g) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- h) Opere di sistemazione a verde, di sistemazione esterna quali pavimentazioni qualora non in contrasto con particolari e specifiche previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche, e che non comportino alterazione della permeabilità del suolo;
- i) Allacciamenti impianti tecnologici, salvo eventuali autorizzazioni degli enti erogatori del servizio;

- j) i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno in aree che non interferiscono con le invarianti rappresentate alla Tav. 2 del PAT vigente;
- k) Gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo: L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche,
- l) Piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino o simili, di cui precedente articolo 3 punto "elementi di arredo .."

Il carattere di provvisorietà è riconosciuto solo per periodi di durata inferiore a 120 giorni nell'arco di un anno solare anche come sommatoria di più periodi distinti.

#### **ART. 14 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'/SCIA.**

Per gli immobili non assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 o a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.143 D.Lgs. 42/2004 e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati con particolare riguardo agli edifici e aree con grado di protezione, gli interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi del DPR 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;

sono soggette a Denuncia di Inizio Attività le opere di cui all'art. 19 L. 241/90 e art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, ed in particolare:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le opere di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo come definite dalla normativa vigente;
- c) le opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
- e) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- f) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti (forometria) e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- g) impianti tecnologici e volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove prescrizioni;
- h) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non contrastino con eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire o nei pareri istruttori relativi;
- i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- j) le ristrutturazioni edilizie, con esclusione degli interventi definiti all'articolo 10, comma 1 lettera c del DPR 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- k) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, fontane, monumenti, pergolati non coperti ecc. (non rientranti nelle opere soggette ad Autorizzazione ai sensi dell'art.23 D. Lgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, "Codice della Strada" )

- l) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti;
- m) ornamenti di qualunque genere che comportino modifiche di forma, colore e dimensioni degli edifici ubicati nelle zone "A", "E", o individuati con grado di protezione dal P.I.;
- n) impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi di alto fusto o cedui e di sistemazione esterna nelle zone E1 e di ambito paesaggistico significativo, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi o di filari di alberature d'alto fusto previste negli elaborati grafici di P.I.;
- o) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- p) costruzione di ponti e accessi pedonali e carrabili ad uso privato anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada interessata dall'accesso;
- q) apertura di strade private e manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto l);
- r) interventi di ordinaria manutenzione, per gli edifici classificati dal P.I. con grado di protezione 1, nonché per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 , 1497/39 ovvero D.Lgs. 42/2004;

Per interventi relativi ad immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 o a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.143 D.Lgs. 42/2004 gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati all'acquisizione del parere o autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti da produrre all'atto di presentazione della Denuncia di Inizio Attività. Riguardo agli edifici e aree con grado di protezione determinato dal P.I./ PAT, ovvero in presenza di edifici o aree la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, la richiesta del relativo parere di conformità avviene contestualmente alla presentazione della documentazione, mentre il periodo di legge per dare inizio alle opere decorre dal rilascio del relativo assenso. Qualora il parere richiesto risulti negativo la denuncia di inizio attività è priva di effetti. Qualora i necessari pareri di enti non comunali non siano allegati alla richiesta il Dirigente convoca una conferenza dei servizi ai sensi della Legge 241/90, ed il termine di legge per dare inizio alle opere decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato all'articolo 23 del DPR 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio

dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato presenta una certificazione finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso DPR.

#### **ART. 15 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE REALIZZABILI ATTRAVERSO DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Sono inoltre soggette a SCIA in alternativa al Permesso di Costruire tutte le condizioni specificatamente descritte al DPR 380/2001 e succ. modif.,

#### **ART. 16 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del Territorio Comunale, deve essere formulata preventiva richiesta al Sindaco su modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritto permesso di costruire per le opere di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e succ. modif.,

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere un nuovo permesso di costruire-per varianti a Permessi già rilasciati che non rientrino nella casistica di cui alla lettera h) art.14, già assoggettata a DIA.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale, previo i pareri e nulla osta di rito, il progetto viene approvato, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella Comunale, o comunque insistenti sui aree demaniali si applica la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/85.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, della Regione, della Provincia, del Comune, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

#### **ART. 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere riprodotti in copia cartacea e piegati nelle dimensioni di cm 21 x 30 e su supporto informatico (formato PDF)

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare in manufatto progettato. Devono contenere altresì, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano degli Interventi., secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

La modulistica per la presentazione delle domande ed i contenuti minimi richiesti è predisposta dall'ufficio tecnico e pubblicata sul sito web del comune

## **ART. 18 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO**

La concessione o autorizzazione di costruzione, l'autorizzazione di opere a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli Agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 0.60 x 0.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) Il numero con gli estremi del permesso di costruire, o data e numero di protocollo di presentazione della denuncia di inizio attività;
- b) L'oggetto e la destinazione dell'opera da realizzare;
- c) Il Committente;
- d) Il Progettista dei lavori;
- e) Il Direttore dei Lavori (eventuale);
- f) Il Calcolatore (qualora previsto);
- g) L'Impresa costruttrice;
- h) Gli impiantisti di cui alla Legge 46/90 e Legge 10/91 (qualora previsto);
- i) Il Coordinatore per la Progettazione e per la Sicurezza di cui alla Legge 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni (qualora previsto);

La mancanza di quanto previsto al presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari a 100 Euro.

## **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

---

### **ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il titolare del Permesso di Costruire deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori secondo le procedure di cui all'art. 25 del DPR 380/2001.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata agibile o abitabile.

Negli altri casi per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione di costruzione o a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

la modulistica per la presentazione delle comunicazioni ed i contenuti minimi richiesti è predisposta dall'ufficio tecnico e pubblicata sul sito web del comune

### **ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

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

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

### **ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

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

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti Autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

I termini per l'accertamento, e i provvedimenti conseguenti sono



## **ART. 22 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

per le opere eseguite in difformità in mancanza del titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente, le procedure, sanzioni e provvedimenti sono quelli descritti al titolo IV capo I e capo II del DPR 380/2001 e succ. modif.

## **ART. 23 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'**

il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001 e succ. modif.

Per la formulazione della richiesta e procedure sono quelle descritte al titolo III del del DPR 380/2001 e succ. modif.

La modulistica per la presentazione delle comunicazioni ed i contenuti minimi richiesti è predisposta dall'ufficio tecnico e pubblicata sul sito web del comune

## **ART. 24 - TOLLERANZE.**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per Legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro i limiti sotto precisati:

- per misure inferiori ai 5 ml. = 1%
- per misure fino a 15 ml. = 0,50%
- per misure oltre 15 ml: = 0,20%

Sono fatte salve maggiori tolleranze eventualmente ammesse dalla normativa statale e regionale

## **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DELLE RESIDENZE**

---

### **ART. 25 - LOCALI ABITABILI**

Le norme del presente titolo, sono obbligatorie per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, non lo sono per gli interventi di manutenzione o restauro per i quali possono essere mantenute le altezze esistenti.

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, ecc...).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garages, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, corridoi, vani scale, ripostigli, ecc...

E' considerato alloggio l'insieme di più locali di cui sono indispensabili: un locale giorno, un servizio igienico, un locale notte, un ripostiglio; nei mini alloggio è ammesso un locale giorno notte.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima dei locali di abitazione deve essere di mq. 9,00 con la larghezza minima di m 2,00;
- b) altezza minima dei locali non inferiore a m 2,70;
- c) l'altezza media per le mansarde deve essere di m. 2,70, con un minimo di m. 1,80; per i locali accessori l'altezza minima dovrà essere di ml. 2,40 in conformità al D.M. 05/07/1975;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente con l'esterno, pari a 1/8 della superficie del pavimento del locale e con un valore di fattore luce diurna medio non inferiore a 2%;
- e) l'altezza minima interna è riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, disimpiegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi l'altezza deve essere di ml 3,00 anche per i piani successivi al piano terra. Non possono essere consentite altezze di ml. 2,50 e superficie di illuminazione fino a 1/10 della superficie del pavimento negli agglomerati urbani che ricadono nel centro storico. Eventuali ampliamenti di locali ad uso collettivo o di attività terziarie e/o servizio esistenti sono consentite con altezza minima di m 2,70.

Nelle zone "A" di centro storico, e nelle aree soggette vincolo paesaggistico, le altezze minime, per i locali di cui al precedente comma, potranno essere ridotte a ml. 2,70, a condizione che venga garantito un ricambio forzato dell'aria tale da garantire un parametro conforme ad un volume teorico pari all'altezza di ml 3,00 da certificare all'ultimazione dei lavori da tecnico abilitato

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra esposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni modificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

Nel caso di interventi di restauro e ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle altezze e dei parametri di aero-illuminazione esistenti secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 09/06/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i negozi alti almeno mt. 4,60, sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di mt. 2,40.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Per gli edifici condonati, comunque ricadenti nel territorio comunale, valgono gli stessi criteri dettati per il Centro Storico per il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

#### **ART. 26 - SUPERFICIE MINIMA PER VANO**

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi.

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

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

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

#### **ART. 27 - SUPERFICIE MINIMA PER ALLOGGIO**

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38 se per due persone.

#### **ART. 28 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere calcolata ai sensi della legislazione vigente in materia.

#### **ART. 29 - CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

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

La cucina o la zona cottura devono essere piastrellate o dotate di idoneo materiale lavabile fino ad un'altezza di mt. 2,00.

#### **ART. 30 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di : wc, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti;

a) superficie non inferiore a mq 4,00;

b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60.

Sono ammessi servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente purchè sia garantito un adeguato impianto di ventilazione forzata in depressione - l'esistenza ed il funzionamento di tale impianto deve essere accertata prima del rilascio della licenza di abitabilità e di agibilità o dichiarata ai sensi del D.P.R. n. 425/94.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici salvo quello ad uso esclusivo per una stanza da letto o inserito nella zona notte. Il servizio igienico comunicante con l'eventuale stanza da letto, deve intendersi secondario e non principale.

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc...), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

I locali WC negli insediamenti produttivi e nelle attività terziarie possono avere dimensioni minime di mq. 1,00 per 1,20 ovviamente dotati di anti-wc.

Ulteriori servizi igienici possono avere dimensioni inferiori rispetto al bagno principale ed essere aerati e illuminati artificialmente.

### **ART. 31 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati ad uso condominiale o di uso pubblico e/o aperti al pubblico debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 nei casi di nuove costruzioni e m 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale. Per le abitazioni singole la larghezza minima delle rampe deve essere di m. 1,00 per nuove costruzioni e di m. 0,90 per le ristrutturazioni.

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

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

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

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

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

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l'altezza minima di m 1,00 non scalabili; eventuali fori dovranno essere dimensionati in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

### **ART. 32 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in mt. 2,40, la larghezza minima è fissata in mt. 1,00.

### **ART. 33 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali non abitabili a piano terra devono avere un'altezza minima di mt. 2,40; i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt. 2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del successivo art. 34.

Devono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al prospiciente terreno.

Locali adibiti a magazzini, depositi o simili possono avere un'altezza minima di mt. 2,40.

I locali garage possono avere un'altezza minima di m. 2,00 in conformità al D.M. 01/02/1986.

Sono ammessi locali abitabili posti al di sotto del piano di campagna solo se adeguatamente protetti dall'umidità

## **PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E DI SICUREZZA**

---

### **ART. 34 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

Vista la Deliberazione della Giunta del Veneto 18.01.2002 n°79, in attuazione della raccomandazione Europea N° 143/90, nella realizzazione di nuove opere e nel risanamento/ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere adottati tutti gli interventi tecnici conosciuti atti a prevenire e/o ridurre i livelli di gas radon all'interno degli ambienti chiusi.

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 15 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato; in quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm. 10.

In caso di volumi parzialmente interrati su terreni in pendenza, i due punti precedenti si applicano rispetto alla parte libera

I volumi tecnici derivanti non sono computati ai fini del calcolo della volumetria fino ad un massimo di 50 cm di altezza rispetto alla quota del terreno circostante.

### **ART. 35 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.**

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla immissione nella rete fognaria delle acque bianche.

Nel punto di innesto dei tubi pluviali con la rete fognaria orizzontale, devono essere rispettate tutte le prescrizioni date dall'Ente competente.

Nel caso in cui la fognatura Comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate liberamente alla base dei pluviali, tenendo presente tutti gli accorgimenti necessari per far defluire le acque a distanza dai muri perimetrali, affinché le stesse siano assorbite dal terreno. Nelle nuove costruzioni particolare attenzione dovrà essere rivolta al mantenimento della permeabilità del suolo, evitando pavimentazioni impermeabilizzanti e costruzioni interrate per almeno il 50% della superficie scoperta.

In tutti gli interventi di nuova urbanizzazione con lo strumento urbanistico attuativo dovranno essere approfondite e verificate le condizioni poste con la VCI:

Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri

lavori.

In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.

Nelle zone classificate come “non idonee” con sigla “ES” nella tav. 3 del PAT sono tuttavia ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati alla:

- messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- miglioramento della sicurezza idrogeologica (realizzazione di bacini di laminazione, briglie...);
- interventi di messa in sicurezza o bonifica di siti inquinati;
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico. Rientrano in questa categoria le risistemazioni fondiari, previa indagine geologica approfondita;
- interventi per la realizzazione di infrastrutture rilevanti (*ponti, strade...*) previa indagine geologica approfondita, alla quale seguiranno adeguate metodiche costruttive
- Per gli edifici esistenti in zona non idonea è ammessa la ricollocazione in ambiti esterni alle aree non idonee mediante applicazione del credito edilizio di cui all'art. 32 delle NTO

Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti di pianificazione vigenti, in particolare per le zone classificate “idonee a condizione” con sigla “ES” nella tavola 3 del PAT, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o, in ogni caso, alla quota della falda, anche se solo parzialmente, e di provvedere alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento (prevedere dossi di sicurezza nelle corsie di ingresso, usare tecniche di impermeabilizzazione di pavimenti e muri d'ambito, verificare la compatibilità fra l'acqua di falda - durezza dell'acqua - e materiale da costruzione, porre particolare attenzione alle quote di imposta di bocche di lupo e accessi pedonali, verificare l'opportunità di vietare collegamenti "diretti" fra volumi interrati e volumi al piano terreno). Gli eventuali piani interrati sono impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori, i locali interrati o seminterrati di nuova realizzazione e in ogni infrastruttura realizzata a quota inferiore al piano di campagna devono essere dotati di impianti idonei di sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile in condizioni di sicurezza anche in caso di allagamento delle aree esterne. Il rilascio dei titoli abilitativi collegati alla realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla presentazione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento dei locali interrati

Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante pari a quella prevista all'art.34. Il progetto dell'opera, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, potrà aumentare il valore sopra indicato in funzione di una quota di sicurezza riferita alla quota di massima piena del corso d'acqua principale.

La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione regionali, specificamente con i contenuti del Piano Generale di Bonifica.

Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale, sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate (il volume profondo ottenuto con tombinatura deve essere dello stesso ordine di grandezza di quello perso a pelo libero, nell'ipotesi di massima sommersione e quindi di annullamento di qualsiasi franco).

Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi consortili, demaniali o iscritti negli elenchi delle Acque

Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904 e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 5 m e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m.

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a 5 m dai cigli degli scoli stessi.

Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo il loro spostamento. Nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire piastrelle e materiali drenanti.

Si richiama infine il rispetto delle disposizioni contenute nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta- Bacchiglione, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge 267/98, e della Legge 365/2000.

#### **ART. 36 – STABILITA' DEI TERRENI.**

1. Nelle aree classificate come “idonee a condizione” tav. 3 del PAT gli interventi ammessi per la ZTO gli stesi saranno ammessi solo condizione che sia prodotta una approfondita indagine geologica che garantisca interventi di stabilizzazione e abbattimento del rischio geologico anche nelle aree contermini.

## **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

---

### **ART. 37 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tal riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc...) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc...) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette e decorose.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

### **ART. 38 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Il Sindaco, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc..., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

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

### **ART.39 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre a m 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.

Nel Centro Storico forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.



2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti dal primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli delle finestre o nelle altezze dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **ART. 40 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **ART. 41 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Fatto salvo quanto riportato nelle N.T.O., le recinzioni devono osservare le seguenti disposizioni:

1. Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi.

Le nuove recinzioni e le relative opere di contorno non possono comunque aggravare e/o impedire il deflusso delle acque stradali, dovranno comunque essere previste delle opere che consentano il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale. In caso contrario il Responsabile del Servizio preposto può ordinare l'esecuzione di quelle opere che consentano il regolare deflusso delle acque stradali e, in caso di non ottemperanza, può far eseguire le opere con addebito delle spese alla parte inadempiente.

2. I cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

3. Entro i limiti delle zone residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,50, dei quali un massimo di m.0,60 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;

4. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda.

E' consentita un'altezza massima di ml. 2,00.

5. Nelle zone agricole sono ammesse le recinzioni, se compatibili con le caratteristiche ambientali e alle seguenti condizioni: potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico e nei limiti di cui al precedente punto 3. Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,50 rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. La recinzione dovrà essere limitata alla sola area cortilizia di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali. Deve sempre e comunque essere garantito e non aggravato il deflusso naturale o preesistente delle acque.

6. Il Responsabile del Servizio preposto, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni unitarie.

7. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive.

8. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.
9. Non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai.
10. Sono ammesse soluzioni diverse, previo parere favorevole dell'ufficio viabilità, nel caso di particolari richieste.

#### **ART. 42 - ALBERATURE**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato, anche con messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale.

Nelle zone soggette a vincolo forestale valgono le norme determinate dagli enti preposti

#### **ART. 43 - COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate, e simili.

#### **ART. 44 - MARCIAPIEDI**

Per gli edifici del Centro il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per le zone residenziali, commerciali, produttive e direzionali che interessano terreni non urbanizzati, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel Centro Storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

#### **ART. 45 – PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura di corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

I portici, le tettoie e gli aggetti di oltre m 1,50 fanno superficie coperta: l'altezza minima dei portici è regolamentata come per i vani abitabili o agibili.

#### **ART. 46 – CORTILE E LASTRICATO SOLARE - CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE**

##### Per cortile si intende:

E' l'area scoperta destinata ad illuminare ed aerare locali abitabili delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.

##### Per lastricato solare si intende:

E' la copertura piana di un edificio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

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 distanze 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 a quella del cortile purchè la sporgenza degli stessi non superi m. 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente;
- devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
- 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 m. 1,00 lungo tutto il perimetro;

I cavedi, le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.) nè 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 m.3,00;
- devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina;
- possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobbligo;
- le chiostrine in 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.

#### **ART. 47 – COSTRUZIONI IN ADERENZA**

L'eventuale costruzione sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e apertura di luci o vedute sulla parete sul confine e comunque previo accordo sottoscritto con il confinante.

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

#### **ART. 48 - APERTURA DI ACCESSI E DI STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzate e mantenute in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per l'incolumità, il decoro e l'igiene pubblica.

Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque.

## **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

---

### **ART.49 PROGETTO “STRADA SICURA”.**

In tutti gli interventi relativi ad opere stradali di nuova costruzione dovrà essere protetta la viabilità dei pedoni e dei ciclisti; - dovranno essere realizzate opere (restringimenti stradali, marciapiedi e piste ciclabili ben riconoscibili usando materiali e colorazioni diverse; eventuali modifiche di quota del manto stradale e non di quello pedonale, adeguata segnaletica orizzontale e verticale) che inducano l'automobilista ad avere una maggiore percezione degli attraversamenti pedonali e ciclabili inducendolo a rallentare e dare la dovuta precedenza. Inoltre: - dovrà essere ridotta la possibilità dell'elevata velocità di automezzi, moto, ecc. sia sulla viabilità interna che periferica; - dovrà essere ridotto il transito di automezzi pesanti nelle strade del circuito urbano e delle zone residenziali;

### **ART. 50 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Il privato deve comunicare al Sindaco ed al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori.

I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

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

### **art. 51 - INDICATORI STRADALI ED APPARECHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.

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

2. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al Decreto legislativo 490/1999, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.
4. Nelle località di cui al comma 2 e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al comma 3 può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione.
5. All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari se non successivamente

all'approvazione da parte della Giunta Comunale delle indicazioni circa le condizioni, limiti e dimensioni.

#### **ART. 52 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

#### **ART. 53 - RIPETITORI RADIOFONICI E TELEVISIVI, STAZIONI RADIOBASE PER TELEFONIA MOBILE, PONTI RADIO**

Gli impianti per la telefonia mobile o assimilabili sono quelli previsti e normati dal D.Lgs 01.08. 2003 n. 259, L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modificazioni

L'installazione o la modalità degli impianti è assoggettata al rilascio del Permesso di Costruire come previsto dal presente Regolamento Edilizio.

L'insediamento di tali strutture dovrà avvenire preferibilmente in ambiti di proprietà comunale o pubblica.

Andranno recepiti gli eventuali indirizzi del Piano Ambientale e gli impianti in ogni caso dovranno prevedere adeguate forme di attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico

Per le nuove costruzioni, la richiesta di concessione edilizia dovrà contenere gli elaborati di seguito elencati:

- Parere dell'ULSS;
- Parere A.R.P.A.V. che preveda tra l'altro la valutazione del valore massimo di campo previsto dall'impianto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti preesistenti e/o contemporaneamente previsti o noti e le modalità di installazione che dovranno essere tali da produrre i valori di campo elettromagnetico più basso possibile, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione. Il parere dovrà indicare il rispetto della normativa in materia con particolare riferimento al D.M. n. 381/98, per la telefonia mobile e della specifica normativa per gli altri tipi di installazione.
- Relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti, comprese le eventuali infrastrutture connesse, tale relazione dovrà contenere le seguenti integrazioni:
- Indicazione precisa del vincolo paesaggistico ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 o ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 490/99).
- Descrizione dell'ambiente circostante alla presenza di edifici a destinazione diversa in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;
- Individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito dell'intervento;
- Indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della infrastruttura;
- Planimetrie, sezioni significative in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;
- Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;
- Simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante;

- Certificazione delle caratteristiche dell'impianto ed in particolar modo dichiarazione attestante l'intensità del campo elettromagnetico preesistente, misurata per ogni direttrice di irradiazione e le previsioni di campo, in condizioni di massima operatività, asseverata a firma di un tecnico abilitato.
- Dichiarazione unilaterale sottoscritta dal richiedente con la quale si obbliga alla rimozione dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese nei termini di sessanta (60) giorni in caso di dismissione o scadenza non rinnovata, o in caso di violazione delle condizioni relative all'intensità del campo elettromagnetico di cui al punto precedente, e con la quale si obbliga a non cedere ad altri enti non richiedenti.

Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";

E' esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04, ad eccezione delle zone D o delle zone F se destinate ad impianti di depurazione o cimiteri, nonché nelle aree dichiarate degradate. In ogni caso l'Amministrazione Comunale d'intesa con la Soprintendenza ed i gestori della telefonia mobile, può procedere all'individuazione di altre aree deputate alla localizzazione di S.R.B. purchè tale individuazione sia disciplinata all'interno di uno specifico piano di localizzazione.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- a) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- b) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- c) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
- d) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

#### **ART. 54 – MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO**

Ai sensi delle legge del 1992, numero 257, ogni intervento che riguardi manufatti, strutture o altre elementi contenenti amianto ed eternit, comporta la bonifica dello stesso secondo le procedure di cui alla normativa statale vigente in materia

Per la bonifica di strutture inquinate dalla presenza di eternit si possono percorrere tre strade:

1. La rimozione e lo smaltimento in discarica
2. L'incapsulamento
3. Il confinamento: Il confinamento prevede una doppia operazione per la messa in sicurezza del manufatto che contiene amianto: prima si procede con l'incapsulamento e, subito dopo, con l'isolamento delle lastre di cemento-amianto attraverso una barriera.

La presenza di amianto e l'intervento di bonifica sono segnalati da proprietari delle aree e degli immobili al Comune che attua la mappatura dei siti.

#### **ART. 55 – USO DEL GAS IN CONTENITORI**

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



## **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

### **ART. 56 - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA**

Dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n° 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

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 a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

### **ART. 57 – OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, e ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere un'altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **ART. 58 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

## **DISPOSIZIONI FINALI**

---

### **ART. 59. AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle Concessioni Edilizie in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata in contrasto con lo strumento entrato in vigore.

### **ARTICOLO 60. MISURE DI SALVAGUARDIA.**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

### **ARTICOLO 61. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

### **ARTICOLO 62. NORME ABROGATE.**

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

### **ARTICOLO 63. POTERI DI DEROGA.**

Il Funzionario Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona, secondo la procedura di cui al 3 comma dell'art. 80 della L.R. 61/85 e dalla Legge n° 1/78, e nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.