

**P.I.**  
**Quarta fase**

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI  
SANGUINETTO**



**Regolamento Edilizio**

tav.  
n.

**RE 1**

N. PROGR.

**1**



**Quarta Fase 1° Piano degli Interventi**  
Art. 17 L.R. 11/2004  
Approvato con D.C.C. n. 18 del 28.04.2014

progettista

arch. Arianno Avogaro  
Viale Spolverini 60  
37131 Verona

DATA

**gennaio  
2014**

SCALA

**QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.  
BASSA PIANURA VERONESE**

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Arianno Avogaro  
n° 537  
art. 106 A  
settore architettura  
**AVOGARO**

## Indice

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio .....	4
Art. 2 - Responsabilità.....	4
TITOLO II° - INTERVENTI EDILIZI.....	6
Art. 3 - Definizioni di elementi architettonici / edilizi .....	6
Art. 4 - Tipologie degli interventi.....	6
Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire (P.d.C.) .....	6
Art. 6 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) - Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) .....	7
Art. 7 - Opere soggette a comunicazione preventiva (attività edilizia libera - art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001).....	7
Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso.....	8
Art. 9 - Opere non soggette a Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività .....	8
Art. 10 - Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale .....	9
Art. 11 - Opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche statali o regionali.....	9
Art. 12 - Titolarità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo .....	9
Art. 13 - Onerosità .....	10
Art. 14 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione .....	10
Art. 15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione .....	10
Art. 16 - Permesso di costruire gratuito.....	10
Art. 17 - Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza .....	11
Art. 18 - Edilizia convenzionata .....	11
Art. 19 - Permesso di Costruire per Piani Urbanistici Attuativi .....	11
Oneri di urbanizzazione.....	11
Art. 20 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto .....	12
Art. 21 - Validità del permesso di costruire.....	12
Art. 22 - Permesso di costruire in deroga .....	13
Art. 23 - Annullamento .....	13
Art. 24 - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).....	13
TITOLO III° - FASI DEL PROCEDIMENTO .....	14
Art. 25 - Modalità di presentazione delle domande/denunce/segnalazioni .....	14
Art. 26 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota .....	14
Art. 27 - Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di Costruire – D.I.A./S.C.I.A. ....	14
Art. 28 - Procedimento P.d.C .....	19
Art. 29 - Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione.....	20
Art. 30 - Disciplina di D.I.A. / S.C.I.A. ....	20
Art. 31 - Procedimenti connessi.....	21

Art. 32 - Voltura .....	21
<b>TITOLO IV° - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI</b> .....	22
Art. 33 - Lo sportello unico per l'Edilizia .....	22
Art. 34 - La conferenza dei Servizi .....	22
Art. 35 - Accordi procedurali .....	22
Art. 36 - Procedimento di accesso e rilascio di copie.....	22
Art. 37 - Trasparenza dei procedimenti.....	22
<b>TITOLO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO</b> .....	23
Art. 38 - Comunicazione inizio lavori - punti di linea .....	23
Art. 39 - Andamento lavori, termini di inizio e ultimazione lavori.....	23
Art. 40 - Varianti in corso d'opera.....	23
Art. 41 - Occupazioni suolo pubblico .....	23
Art. 42 - Agibilità.....	24
<b>TITOLO VI° - VIGILANZA E SANZIONI</b> .....	26
Art. 43 - Disposizioni generali .....	26
Art. 44 - Sicurezza del cantiere.....	26
Art. 45 - Fasi del procedimento sanzionatorio - tolleranze .....	26
<b>TITOLO VII° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E COMMISSIONE PER L'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI PAESAGGISTICHE</b> .....	27
Art. 46 - Composizione .....	27
Art. 47 - Modalità di nomina .....	27
Art. 48 - Durata.....	28
Art. 49 - Incompatibilità .....	28
Art. 50 - Decadenza dei componenti .....	28
Art. 51 - Attribuzioni, riunione e ambito di valutazione.....	28
Art. 52 – Convocazione e validità delle sedute .....	29
Art. 52 bis – Validità della votazione .....	29
<b>TITOLO VIII° - PRESCRIZIONI TECNICHE</b> .....	30
Art. 53 - Parametri abitativi.....	30
<b>TITOLO IX° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI</b> .....	33
Art. 54 - Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni.....	33
Art. 55 - Elementi Caratteristici .....	33
Art. 56 - Spazi liberi privati .....	33
Art. 57 - Resistenza meccanica e stabilità .....	34
Art. 58 - Igiene del suolo.....	34
Art. 59 - Protezione dall'umidità.....	34
Art. 60 - Deflusso acque meteoriche .....	35

Art. 61 - Deflusso acque reflue .....	35
Art. 62 - Raccolta rifiuti solidi .....	35
Art. 63 - Qualità dell'aria .....	35
Art. 64 - Ventilazione .....	36
Art. 65 - Benessere luminoso.....	36
Art. 66 - Comfort termo - igrometrico .....	37
Art. 67 - Benessere acustico .....	37
Art. 68 - Soppalchi .....	37
Art. 69 - Scale interne ed esterne - protezioni.....	38
Art. 70 - Cortili – Lastricato solare.....	38
Art. 71 Cavedi - pozzi luce o chiostrina.....	39
Art. 72 - Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino.....	39
Art. 73 - Opere stagionali per attività commerciali.....	39
Art. 74 - Accessibilità.....	40
Art. 75 - Spazi pubblici e di uso pubblico .....	40
Art. 76 - Marciapiedi e passaggi pedonali.....	41
Art. 77 - Piste ciclabili.....	41
Art. 78 - Accessi carrai - rampe .....	41
Art. 79 - Antenne e Parabole .....	42
Art. 80 - Insegne.....	42
Art. 81 - Tende .....	43
Art. 82 - Sistemazioni agrarie - movimenti di terra .....	43
Art. 83 - Terre e rocce da scavo .....	43
Art. 84 - Impianti tecnologici.....	43
<b>TITOLO X° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE .....</b>	<b>44</b>
Art. 85 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico.....	44
Art. 86 - Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi .....	44
Art. 87 - Apertura di accessi e strade private .....	44
Art. 88 - Prescrizioni per manufatti particolari .....	44
Art. 89 - Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione, in quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti e nelle aree agricole.....	45
Art. 90 - Sistemi solari Passivi .....	45
<b>TITOLO XI° - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>47</b>
Art. 91 - Entrata in vigore.....	47
Art. 92 - Poteri di deroga.....	47
Art. 93 - Sanzioni .....	47
Art. 94 - Nuove disposizioni legislative e normative.....	47

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. 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, e contiene i riferimenti normativi indicati all'art. 4 del DPR 380/01 e, s.m.i., sulle predette attività all'interno del territorio comunale.
2. Stante la sua natura di fonte normativa disciplinare, obbliga, in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'articolo 5 della L. 142/90 e, s.m.i. e cioè con Leggi sia Statali che Regionali, e atti aventi forza di Legge
3. Per effetto di Legge, tutte le successive modifiche che potranno essere introdotte nella materia edilizia, igienico-sanitaria e sicurezza, derivante da fonti normative primarie e secondarie, atti regionali comunque denominati, non determinano obbligo di variante al presente Regolamento.
4. Il presente regolamento richiama, in quanto integrato:
  - a) "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" già approvato (tav. 1.6) nella 2^ fase del 1° Piano degli Interventi;
  - b) Regolamento Polizia Urbana;
  - c) Regolamento impianti pubblicitari;
  - d) altri Regolamenti Comunali anche se qui non espressamente richiamati; ed ancora:
  - e) Norme del Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 108 del 02.08.2012;
  - f) Norme del Piano Piano di tutela delle Acque approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 05.11.2009;
  - g) Norme del Piano Piano di tutela delle Acque approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 05.11.2009;
  - h) Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della normativa vigente al momento della richiesta di intervento di modifica dello stato preesistente e, infine, la L.R. 32/2013, 3° Piano Casa della Regione Veneto.

### Art. 2 - Responsabilità

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalle Leggi in materia vigenti, restano in capo ai committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza ed assuntore dei lavori, ai quali si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
2. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza ed assuntore dei lavori è stabilita dalla Legge 47/85 e DPR 380/01 e, s.m.i., dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia anche se qui non espressamente richiamate.
3. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, Collegi e Albi Professionali. In particolare il progettista in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art.481 c.p. è responsabile delle dichiarazioni rese in sede di asseverazione e/o dichiarazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati e rilievi contenuti negli elaborati progettuali e negli atti amministrativi redatti.
4. Qualora nel corso di procedimenti amministrativi non conclusi, intervengano dimissioni, revoche o sostituzioni di professionisti che risultino progettisti o direttori dei lavori delle opere, fatte salve le norme di legge e deontologia professionale, ne dovrà essere data immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento da parte dei professionisti interessati indicando:
  - il soggetto dimissionario e la data di decorrenza delle dimissioni;
  - il soggetto sostituito e la data di decorrenza della sostituzione;

- le motivazioni delle dimissioni nei casi di cui all'art. 29 del DPR 380/01 e, s.m.i.
- 5.** L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti-titolari del permesso di costruire o altri titoli abilitativi, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza e dell'assuntore dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.
- 6.** 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 per opere non autorizzate o eseguite in difformità;
  - 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

## TITOLO II° - INTERVENTI EDILIZI

### Art. 3 - Definizioni di elementi architettonici / edilizi

- A.** Superficie illuminante e di aerazione: la superficie illuminante deve essere diretta e viene computata in base alle dimensioni finite del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato, la superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi, la porta d'ingresso viene computata per la sua metà qualora trasparente, fatte salve comunque circolari ULSS in presenza di porticati e tettoie.
- B.** Altezza lorda: la presente definizione va applicata, per la destinazione residenziale, esclusivamente nel calcolo del volume soggetto all'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Il volume complessivo è dato dalla somma dei volumi dei singoli locali, che si ottiene moltiplicando la superficie netta per la rispettiva altezza a cui va sommato lo spessore del solaio di copertura del locale stesso (tetto o solaio del piano soprastante); nel caso di solai composti da travi o travetti sottostanti a tavolato, l'altezza del locale è riferito al tavolato.

### Art. 4 - Tipologie degli interventi

1. L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i., L.r. 61/85 e, s.m.i, e dalle presenti norme.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, a Denuncia di Inizio Attività/S.C.I.A. od ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi in materia vigenti al momento della richiesta.
3. Le tipologie previste dai provvedimenti autorizzativi, abilitativi o assentibili, ai sensi della normativa che regola la materia edilizia/urbanistica a cui riferirsi sono alla data di stesura del presente Regolamento Edilizio:
  - Parere preventivo;
  - Comunicazione ai sensi art. 6 comma 2, DPR 380/01 e, s.m.i. – Attività Edilizia Libera;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi art. 19 L. 241/90 e, s.m.i.;
  - Denuncia Inizio Attività;
  - Permesso di Costruire;
  - Procedura Abilitativa Semplificata ai sensi art. 6 D.Lgs. 28/2011 e, s.m.i.
4. Giudizio preventivo: chi ha titolo a richiedere un permesso di costruire su qualsiasi tipo di immobile, ovvero al SUAP, può presentare istanza all'ufficio competente per ottenere un giudizio preventivo/preliminare, sia urbanistico che compositivo. Il giudizio comunicato al richiedente costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di permesso di costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione prodotta per tale parere; non vincola l'ufficio/Commissione che lo ha emesso nella formulazione della valutazione.

### Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire (P.d.C.)

1. Ai sensi del vigente quadro normativo in materia, in via esemplificativa e non esaustiva, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:
  - a) le nuove costruzioni;
  - b) le ristrutturazioni comportanti demolizioni e ricostruzioni;
  - c) gli ampliamenti e le sopra-elevazioni;
  - d) le ristrutturazioni edilizie;
  - e) le ristrutturazioni urbanistiche;
  - f) le varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 40;
  - g) le pertinenze, salvo quelle indicate all'art. 72 del presente regolamento e gli ampliamenti superiori al 20% del volume dell'edificio principale.
2. Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a permesso di costruire, nell'ambito di tali qualificazioni di carattere generale, si fa comunque rinvio alla corrispondente normativa statale e regionale in materia vigente al momento della richiesta.

3. La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene determinata all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo finale in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto del quadro normativo in quel momento adottata o vigente.

### **Art. 6 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)**

#### **Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)**

1. Sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, mediante S.C.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al Regolamento Edilizio vigente nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. In alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.), possono inoltre essere realizzati con S.C.I.A. gli interventi di:
  - ristrutturazione edilizia previsti dall'art. 3 lett. d) del DPR 380/01 e, s.m.i.;
  - nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi mediante studio piani volumetrico di dettaglio;
  - art. 22 comma 3 lett. b) del DPR 380/01 e, s.m.i.
4. Per quanto attiene gli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico-ambientale, la presentazione dell'istanza è subordinata alla **preventiva** acquisizione delle autorizzazioni di carattere storico-paesaggistico-ambientale e culturale ed ogni altra autorizzazione. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/04, n.42 e, s.m.i
5. Nel seguente elenco, indicativo e non esaustivo, vengono riportati i principali interventi assoggettati a S.C.I.A.:
  - a) opere di restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe, accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, vano ascensore esterno;
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - e) cappottine esterne: nuova formazione o rifacimento con modifica delle caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) preesistenti;
  - f) demolizione di edifici e opere realizzati legittimamente;
  - g) impianti tecnologici e volumi tecnici non collocati nelle aree scoperte/pertinenziali dei fabbricati;
  - h) varianti a PdC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni contenute nel PdC originario.
6. Quanto sopra, nei limiti e condizioni riportate nel DPR 380/01 e, s.m.i.

### **Art. 7 - Opere soggette a comunicazione preventiva**

#### **(attività edilizia libera – art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001)**

1. Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi, salva l'**acquisizione preventiva delle autorizzazioni** negli ambiti soggetti a tutela:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita dall'art.1 della L.r. 34/2012, dall'art. 3 comma 1 lett.b) e dall'art. 6 comma 2 lett.a) DPR 380/01, nonché indicati all'art. 18 comma 2, NTO 2<sup>a</sup> Fase. P.I.;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;



- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano con-tenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compre-sa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (lettera così modificata dall'articolo 7, comma 3, decreto legislativo n. 28 del 2011), entro i limiti della copertura;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
2. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lett. a) ed e)bis dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i., nonché per gli interventi indetti all'art. 18, comma 2, NTO 2ª Fase P.I. relativi a modifica facciate, costruzione di autorimesse, realizzazione di volumi tecnici, costruzione di recinzioni di nuova realizzazione, costruzione di solai sottotegola, realizzazione di elementi pertinenziali edifici esistenti e limitate modifiche di distribuzione interna locali con conseguente modeste modifiche alle aperture esterne, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'Impresa né con il Committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici adottati/approvati, al regolamento edilizio e norme tecniche vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
3. Salve le preventive autorizzazioni indicate al precedente articolo.

### **Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso**

Le seguenti attività sono ammesse purché le destinazioni siano compatibili con la zona territoriale di appartenenza; in tutti i casi devono essere reperiti gli standards urbanistici ed edilizi corrispondenti alla nuova destinazione.

1. Il regime degli interventi a cui assoggettare il mutamento di destinazione d'uso, salvo indicazioni specifiche della normativa regionale, sono:
  - a) il mutamento d'uso con opere, comportante variazione essenziale rispetto al progetto originario, necessita di permesso di costruire;
  - b) il mutamento d'uso con opere, accompagnato da variazioni non essenziali al progetto originario, necessita di D.I.A./S.C.I.A., entro i limiti e con le condizioni stabilite dalla legge e richiamate al precedente art. 7; è fatta salva, in quest'ultimo caso, la facoltà per il Comune di richiedere il pagamento della differenza dei contributi di costruzione, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria;
  - c) il mutamento d'uso senza opere, non comportante variazioni essenziali rispetto al progetto originario, è libero;
  - d) fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 comma 2 lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 e riportato al precedente art. 7 comma 1 lett. f).
2. È fatta salva la richiesta del pagamento degli oneri concessori, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria, ferma restando, in ogni caso, l'obbligatorietà di provvedere alla variazione catastale e alla segnalazione all'Ufficio Comunale competente (Tributi) dell'avvenuta variazione ai fini della tassa sulla raccolta rifiuti.

### **Art. 9 - Opere non soggette a Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività**

1. Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo comunale per la realizzazione di:
  - a) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;

- b) le opere di manutenzione ordinaria ed in particolare il rifacimento o la sostituzione di intonaci, tinteggiature, manti di copertura, guaine impermeabilizzanti e coibenti, comignoli, sfiati, grondaie, recinzioni, impianti ed accessori igienici, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
  - c) ristrutturazione di impianti elettrici, di ventilazione e di riscaldamento, di idrosanitari esclusa, la realizzazione di nuovi corpi esterni per centrali;
  - d) rifacimento scale interne nello stesso vano;
  - e) opere di risanamento delle murature mediante il taglio al piede con l'interposizione di guaine, strati isolanti o iniezioni di resine, opere di isolamento in genere che non comportino la esecuzione di nuove murature;
  - f) opere riguardanti la sostituzione di tombini e pozzetti per la manutenzione di canalizzazioni interne alla proprietà o di pertinenza di passi carrai;
  - g) costruzione di piccoli recinti per animali di bassa corte, realizzati con soli stanti e rete metallica; all'interno di questi è consentita la realizzazione di piccoli ricoveri per gli animali, la superficie coperta potrà essere al massimo di 4 mq., l'altezza media potrà raggiungere m 2,10; salve le condizioni igienico sanitarie e di vicinato;
  - h) sostituzione anche generalizzata di serramenti, nel rispetto della tipologia esistente;
  - i) l'installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
  - l) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
  - m) l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico;
  - n) chioschi temporanei per attività sportive e manufatti simili, ecc.;
2. Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventivo permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A., le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di quindici giorni la regolare pratica edilizia ove occorrente.

#### **Art. 10 - Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale**

1. Per le opere pubbliche da realizzarsi a cura del Comune, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire (vedi art. 7 D.P.R. 380/01 e, s.m.i.).
2. La validazione del progetto allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento/RUP. In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta previsti.

#### **Art. 11 - Opere da eseguirsi da amministrazioni pubbliche statali o regionali**

1. Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia (vedi art. 7 D.P.R. 380/01 e, s.m.i.).

#### **Art. 12 - Titolarità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo**

1. Il permesso è rilasciato dal Dirigente/Responsabile incaricato al proprietario degli immobili, agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.
2. Il richiedente sottoscrive, all'atto di ogni istanza, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e, s.m.i., o allega la necessaria documentazione a

dimostrare il diritto alla titolarità del provvedimento abilitativi riportando altresì l'indicazione di eventuali diritti a favore dei terzi (servitù, passaggi, vincoli, obbligazioni, legittimità preesistenze, ecc.). E' fatto obbligo nella dichiarazione indicare gli elementi necessari per l'eventuale verifica d'ufficio delle informazioni o dei dati resi.

3. Il permesso viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.

### **Art. 13 - Onerosità**

1. Il Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A., comportano in relazione all'intervento richiesto, la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 61/1985 e s.m.i.

### **Art. 14 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**

1. Il Responsabile dell'Ufficio, all'atto del rilascio permesso di costruire o nel verificare l'intervento abilitato con la DIA o SCIA, determina l'ammontare della quota di contributo pertinente alla tipologia dell'opera, a norma del DPR 380/01 e, s.m.i. e L.r. 61/85 e, s.m.i., salve altre disposizioni regionali in materia.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali; quelli relativi al costo di costruzione sono aggiornati annualmente su base ISTAT (artt. 15 e 16 DPR 380/01 e s.m.i.).
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione è corrisposta al Comune prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione del titolo abilitativo; in caso di rateizzazione degli oneri i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'articolo 13 della Legge 14.01.1978 n°1 e, s.m.i., salva l'applicazione delle sanzioni previste in caso di ritardato pagamento e la riscossione coattiva in caso di mancato versamento nei termini posti.

### **Art. 15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione**

1. Il richiedente il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota calcolata in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale; dette opere saranno regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e soggette a garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa con inserita la clausola del beneficio all'escussione a favore del Comune.
2. Nell'esprimere tale facoltà deve produrre all'ufficio Comunale un computo metrico estimativo ed analitico delle opere da compiersi, redatto e sottoscritto da professionista, ovvero del costo delle stesse con prezzi riferiti all'ultimo prezzario della C.C.I.A.A. di Verona (ultimo aggiornamento disponibile)
3. Qualora il valore delle opere da eseguirsi risulti inferiore alla somma da versare, il titolare del titolo edilizio/urbanistico deve corrispondere al Comune la differenza. Sono fatte salve le procedure di affidamento dei lavori ed i limiti previsti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per le opere di urbanizzazione secondaria.

### **Art. 16 - Permesso di costruire gratuito**

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo agli importi per le opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:
  - a) per le opere da realizzare nelle zone agricole comprese le residenze, purché in funzione della conduzione del fondo, ed autorizzate con piano aziendale approvato da Ente/Agenzia regionale a ciò deputato.
  - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;

- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati. In attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

#### **Art. 17 - Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza**

1. Il permesso di costruire relativo ad attività industriali ed artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari al costo delle opere di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.
2. Il permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed una quota di contributo sul costo di costruzione il cui importo sarà determinato applicando la percentuale approvata con deliberazione di C.C. al costo documentato di costruzione, dimostrato con computo metrico analitico/estimativo delle opere stesse redatto e sottoscritto da professionista, con riferimento al prezzario della C.C.I.A.A. di Verona (ultimo aggiornamento disponibile)
3. Per i piani di lottizzazione convenzionati si richiama la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 28.01.1977 n° 10.

#### **Art. 18 - Edilizia convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dall'Ente competente.
2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime, come prima indicato.
3. Può tenere in luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura dell'ufficio che li stipula/redige ed a spese del titolare del permesso.

#### **Art. 19 - Permesso di Costruire per Piani Urbanistici Attuativi**

##### **Oneri di urbanizzazione**

1. Il permesso di costruire per interventi soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) viene rilasciato dal Responsabile del corrispondente Settore Tecnico dopo che sia stata espletata la procedura prevista dalla Legge Regionale 11/2004 e, s.m.i., in particolare dopo che siano intervenuti:
  - a) l'approvazione da parte dell'organo Comunale a ciò deputato, del piano e dello schema di convenzione;
  - b) l'esecutività della deliberazione comunale;
  - c) la presentazione del progetto delle opere da eseguirsi, corredato dell'opportuna documentazione tecnico-amministrativa oltre alle autorizzazioni, nulla-osta, calcoli di compa

- tibilità e quant'altro, di competenza di altre Amministrazioni o Aziende;
- d) la stipula della convenzione, sua registrazione e trascrizione ai RR.II;
2. Il permesso viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.
  3. La trasmissione del progetto alla Giunta Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta da tutti gli aventi titolo.
  4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la loro tipologia, l'ammontare e le procedure di affidamento dei lavori, si fa riferimento alla normativa vigente al momento della stipula della convenzione urbanistica.

#### **Art. 20 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto**

1. Il permesso di costruire per edificare o lottizzare, gli elaborati grafici allegati ad esso, firmati dal Responsabile 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 dalla pubblica via, un cartello dalle dimensioni minime di m 1,00 x 0,50 nel quale debbono essere indicati:
  - a) il Titolare e gli estremi del permesso di costruire/ D.I.A./S.C.I.A.;
  - b) il Progettista;
  - c) il Direttore dei Lavori;
  - d) l'Assuntore dei Lavori (edili, impianti, ecc.), specificando qualora trattasi di lavori in economia;
  - e) il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
  - f) il tecnico incaricato del calcolo statico delle strutture;
  - g) il Coordinatore e Responsabile della sicurezza (C.S.P. e C.S.E.);
  - h) la data di inizio lavori.

#### **Art. 21 - Validità del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori ai sensi della normativa vigente alla data di rilascio.
2. In caso di variazione del Direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, il titolare del titolo edilizio deve comunicare l'avvenuta variazione all'ufficio tecnico comunale; salvi gli obblighi deontologici e gli aspetti civilistici a carico delle figure interessate.
3. In assenza del direttore dei lavori, l'attività edilizia non può iniziare e/o proseguire ed i lavori debbono rimanere sospesi fino alla nomina del tecnico subentrante; in difetto sono fatti salvi i procedimenti affittivi d'ufficio.
4. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e può essere prorogato di due anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 della D.L. 69/2013 tramutato in Legge 98/2013, così come per l'efficacia della D.I.A./S.C.I.A, nei termini ivi indicati.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere ultimata, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato di due anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 della D.L. 69/2013 tramutata in Legge 98/2013, nei termini indicati.
6. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito nel precedente comma 5, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata assoggettabile a D.I.A./S.C.I.A. in funzione della natura delle opere da ultimare.
7. La parte dell'opera non ultimata sarà soggetta ad istruttoria e valutazione di conformità con la normativa edilizio-urbanistica nel frattempo intervenuta, valutato lo stato di avanzamento dei lavori; si procede al ricalcolo del contributo di costruzione, ove dovuto.
8. Il Permesso di Costruire decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza provvedimento espresso, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stato rilasciato il Permesso di Costruire. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Responsabile del Servizio può applicare il disposto dell'art. 78, ultimo comma, L.R. n. 61/1985 e s.m.i.

9. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche riguardanti diversi indici edificatori, parametri costruttivi, distanze o destinazioni d'uso, comporta la decadenza dei Permessi di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di cui al precedente 5° comma.
10. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso è possibile eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate previo ottenimento di un nuovo titolo abilitativo.
11. Per la ultimazione dei lavori non eseguiti entro il termine di validità non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.
12. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

#### **Art. 22 - Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, su istanza di parte.

#### **Art. 23 - Annullamento**

1. Il permesso di costruire, la D.I.A./S.C.I.A. sono annullabili per motivi di legittimità e pubblico interesse.
2. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del Servizio può invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il responsabile dell'ufficio o del servizio, con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire, D.I.A./S.C.I.A.
4. Nel caso che i lavori previsti dalle suddette pratiche edilizie siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o alla conformità della D.I.A./S.C.I.A.

#### **Art. 24 - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

1. Il Responsabile del Settore/Dirigente competente, rilascia su istanza di parte, formulata sui modelli in uso in questo Comune, reperibili sul sito istituzionale, a cui va allegato in duplice copia estratto di mappa non anteriore a sei mesi, il C.D.U.
2. Lo stesso, certifica le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e/o adottati ed ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi – eventuali errori in esso riportati potranno essere corretti dallo stesso ufficio che lo ha emesso, su istanza del privato.
3. Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/01 e, s.m.i. è consentita la dichiarazione sostitutiva da parte dell'alienante o di uno dei condividenti.

## TITOLO III° - FASI DEL PROCEDIMENTO

### Art. 25 - Modalità di presentazione delle domande/denunce/segnalazioni

1. Le domande per i Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività – S.C.I.A., devono essere corredate da elaborati tecnico-progettuali ed adeguata documentazione amministrativa in rapporto all'intervento richiesto, dalle previste dichiarazioni rese dal progettista abilitato che asseveri la conformità ed i requisiti progettuali nei termini indicati normativamente dall'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.
2. I permessi ovvero le denunce devono essere redatte in ogni loro parte sui modelli in uso, reperibili sul sito istituzionale di questo Ente che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, con la documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.
3. In linea generale tutti gli atti abilitativi/concessori debbono essere inoltre corredate da:
  - a) autodichiarazione ex L. 445/2000 che dimostri il titolo alla richiesta;
  - b) in caso di intervento che preveda asservimento fondiario/urbanisti-co, il progetto deve essere sotto-scritto anche dal terzo interessato, completo del relativo atto registrato e trascritto ai RR.II. (nel caso di PdC tale atto può essere prodotto prima del rilascio del titolo).

### Art. 26 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 bis, L.r. 61/85: *“i progetti relativi ed interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, debbono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo edilizio o abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentono anche nella fase successiva di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori da svolgersi in quota in condizioni di sicurezza”*.
2. In particolare debbono considerarsi tali anche gli interventi di manutenzione programmata (UNI 8364) da effettuarsi sul tetto e sulle pareti prevedendo tutte le situazioni di rischio derivanti dalle operazioni di accesso, di transito e di stazionamento in quota che espongono il personale al rischio di caduta ad altezza superiore a ml. 2,00; tali interventi ineriscono ad interventi di edilizia residenziale ed a quelli di edilizia produttiva.
3. La mancata previsione delle misure sopra indicate costituiscono causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce, altresì, la sospensione dei termini per l'efficacia della D.I.A./S.C.I.A.
4. La mancata produzione di quanto riportato al successivo punto 5 comporta la sospensione dei termini per l'ottenimento del certificato di agibilità o l'impossibilità di presentazione dell'autocertificazione prevista dall'art. 30 comma 1 alinea h) della Legge 98/2013.
5. Per quanto qui non espressamente riportato, si rinvia all'art. 79 bis della L.r. 61/85, alla D.G.R.V. n. 2774/2009 ed allegato “A”, altresì alla D.G.R.V. n. 97 del 31/01/2012 e suoi allegati.

### Art. 27 - Documentazione da allegare all'istanza del Permesso di Costruire, della D.I.A. e/o S.C.I.A.

1. I documenti da presentare in allegato alle richieste di permesso di costruire o contestualmente ai titoli abilitativi (D.I.A./S.C.I.A.) devono essere piegati in formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti informatici non modificabili, secondo le richieste del Responsabile del procedimento e della modulistica reperibile sul sito istituzionale di questo Ente .
2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, ed entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.
3. Con la presentazione del progetto il Responsabile/Dirigente dell'ufficio tecnico assume la qualifica di Responsabile del procedimento ai sensi della L.241/90 e, s.m.i, ovvero assegna a se o ad altro tecnico dell'unità organizzativa la responsabilità dell'istruttoria.
4. In relazione alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento richiesto, per una compiuta e qualificata istruttoria delle domande pervenute, il responsabile dell'istruttoria può effettuare

sopralluoghi di verifica ed anche richiedere ulteriore documentazione finalizzata ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, contenute nelle NTO e nel presente regolamento.

5. In relazione al progetto, ogni domanda di intervento soggetta a Permesso di Costruire, D.I.A./S.C.I.A. deve contenere la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto come previsto dall'art. 20 del DPR 380/01 come modificata dalla L.106/2011 e, s.m.i. completa nei termini in essa riportati;
6. Versamento dei diritti di segreteria in cui importi sono ricavabili dal sito istituzionale.

7. **Elaborati Tecnici**

**7.1-Nuove costruzioni anche prefabbricate**

- a) copia del parere preventivo (qualora richiesto e rilasciato);
- b) estratti strumentazione di pianificazione generale vigenti ed adottati: PAT, P.I., eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con indicato l'immobile o area di intervento;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dell'UTE in data non anteriore a 6 mesi, con indicazione dell'immobile o area di intervento ;
- d) planimetria del rilievo reale dello stato di fatto dei luoghi, in scala 1/200-500 estesa ad un ragionevole intorno, con rilievo quotato, con l'indicazione del lotto/area interessato all'intervento, completa di tutte le quote altimetriche e planimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni, compresi i fabbricati anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati nei confronti dei fabbricati e recinzioni ivi compresa la larghezza della sede stradale prospettante il lotto/area e dei manufatti o servizi ivi presenti e la toponomastica; il rilievo deve indicare eventuali servitù o altri gravami di qualsiasi genere ivi presenti nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- e) planimetria in scala 1/200-500, ricavata dal rilievo di cui al punto precedente con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto comprensiva: della sistemazione esterna dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, degli spazi per il parcheggio e manovra dei veicoli, delle aree a verde ivi comprese la tipologia delle piantumazioni, dei tipi di pavimentazioni, della recinzione;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non identiche tra loro, in scala 1/100, opportunamente quotate, con indicazione delle destinazioni di tutti i locali, le quantità metriche e volumetriche, la superficie delle finestrate apribili; le piante debbono riportare:
  - posizionamento della centrale termica ed impianti tecnologici (nel caso di condizionatori si devono riportare i livelli di emissione sonora);
  - particolari costruttivi canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti di combustione e delle cappe aspiranti, e loro ubicazione;
  - posizionamento delle griglie di presa d'aria esterna per impianti di riscaldamento e delle cucine;
- g) pianta in scala 1/100 delle coperture con indicazione dei volumi tecnici;
- h) tutti i prospetti esterni in scala 1/100; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati deve comprendere anche le facciate, le linee di gronda e di colmo adiacenti;
- i) almeno una sezione o due sezioni verticali opportunamente quotate in scala 1/100, quando il progetto lo richiede con indicati il riferimento alla quota 0,00, le quote siano riferite alle altezze relative ed assolute;
- l) dati metrici e dimostrazione grafico-analitica relativa:
  - alla superficie fondiaria, coperta, impermeabile, netta di pavimento;
  - al volume;
  - all'area destinata a parcheggio di pertinenza e standard;
  - alle densità edilizie ed indici;
  - i dati di cui al precedente punto d);
- m) particolare prospettico in scala 1/20 o 1/50 riportante i gradi di finitura di tutti gli elementi che costituiscono il fabbricato (colori, materiali, ecc.) quando gli interventi riguardano il Centro Storico del capoluogo per i fabbricati di grado A1;
- n) documentazione fotografica a colori, dello stato di fatto dell'area/lotto interessato all'intervento estesa al suo intorno, integrata di planimetria con i punti di ripresa;



- o) relazione tecnica che descriva ed illustri l'intervento proposto, contenente la rispondenza dei dati di progetto, ed i riferimenti normativi (Leggi, Regolamenti, Norme, ecc.) che sostengono l'intervento;
- p) planimetria in scala 1/100 o 1/200-500 dei tracciati delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche del sistema di smaltimento, tipologia dei manufatti da installare, dimensioni – con indicazione delle caratteristiche di reimpiego delle acque meteoriche;
- q) relazione geologica/geotecnica, o autocertificazione nei casi previsti dalla vigente normativa;
- r) elaborati grafici e dichiarazioni, inerente la dimostrazione grafico/descrittiva per il superamento delle barriere architettoniche interne ed esterne all'edificio, redatti in scala opportuna ed in conformità alla Legge 13/89, D.M. 236/89, alle Leggi e Circolari Regionali (D.G.R.V.) che regolano la materia specifica;
- s) elaborati e dichiarazioni previsti dall'art. 79 bis L.r. 61/85 e, s.m.i., alla DGRV n. 2774/2009 ed allegato "A", altresì alla DGR n. 97 del 31/12/2012 e suoi allegati;
- t) nel caso di riferimento alla L.r. 21/96 o D.Lgs. 115/08: il progetto deve riportare la completa documentazione prevista all'art. 2 della richiamata legge regionale, ovvero il suo ricorso va espresso nella domanda e ripreso nella relazione;
- u) nel caso di riferimento al D.Lgs. n. 28/2011 (energia da fonti rinnovabili) il progetto deve riportare la documentazione tecnica prevista dalla normativa citata.

### **7.2-Ampliamenti e sopraelevazioni**

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 7.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato di fatto/attuale che per il progetto; l'intervento va ampiamente documentato, per le parti oggetto dei lavori, da opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di intervento. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto ed eventuale comparativa sullo stesso grafico, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi:

- rosso: nuove costruzioni
- giallo: demolizioni
- azzurro: sanatoria

Le restanti indicazioni relative a:

- requisiti igienico-sanitari
- abbattimento barriere architettoniche
- lavori in quota

vanno presentati, se necessari, in relazione all'opera progettata. E' obbligo del tecnico progettista individuare la corretta ed esaustiva documentazione da produrre.

### **7.3-Varianti in corso d'opera**

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 7.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato concessionato/autorizzato che per le parti oggetto di variante; l'intervento va documentato con opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di variante.

In funzione alla complessità grafica dell'intervento, può essere ammessa la rappresentazione comparata dello stato di variante sugli stessi grafici autorizzati. Al fine di rendere maggiormente individuabile la variante devono essere adottate opportune grafie o colori diversi:

- rosso: opere da eseguirsi e non autorizzate
- giallo: opere autorizzate e non eseguite.

### **7.4-Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**

Le stesse indicazioni elencate ai precedenti punti 7.1 e 7.2 con adeguata documentazione foto-grafica.

### **7.5-Demolizione di edifici**

- a) Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa, planimetria dello stato reale dei luoghi ove insiste il manufatto;
- b) Piante ed almeno una Sezione, quotate, in scala non inferiore ad 1:200, dello stato attuale dell'edificio, con l'indicazione delle parti da demolire;
- c) Planimetria della sistemazione dei luoghi ad avvenuta demolizione;
- d) Adeguata documentazione fotografica.

**7.6-Nuove costruzione di recinzioni, loro ampliamenti e modificazione - tombinature e nuovi accessi carrai**

- a) Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa;
- b) Planimetria in scala 1/200/500, con andamento planimetrico della recinzione completo delle quote orizzontali riferite a capisaldi (strade, confini, fossati, canali, 0.00, ecc.) necessarie al tracciamento;
- c) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1/500/200 con indicata la toponomastica;
- d) pianta dello stato di progetto, collocazione dei manufatti e loro dimensionamento;
- e) sezioni con riportata la linea di confine o il riferimento allo spazio pubblico prospettante;
- f) prospetto tipo della recinzione, in scala 1/20/50, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi e dei gradi di finitura;
- g) indicazione eventuali gravami o servitù insistenti.

**7.7-Per mostre, depositi all'aperto, collocazione di manufatti stagionali**

- a) stralcio strumento di pianificazione (P.I.);
- b) rilievo planimetrico dell'area interessata in scala 1/200 con l'indicazione dello spazio destinato all'intervento, della viabilità pedonale e carraia interessata, delle attrezzature;
- c) relazione dell'intervento e foto;

**7.8-Per opere interne/esterne soggette a denuncia e per ogni altra opera assimilabile**

- a) relazione illustrativa con allegata documentazione fotografica;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto, comparativa;

**7.9-Relazione tecnica e riprese foto-grafiche**

La relazione tecnica da allegare ad ogni tipologia di domanda o istanza, deve esprimere compiutamente ed analiticamente l'intervento e le scelte progettuali completata dai riferimenti normativi a cui accede; deve altresì riportare gli estremi di eventuali provvedimenti comunali che hanno legittimato l'immobile oggetto di intervento. Le riprese fotografiche ad esso **allegate**, devono essere attualizzate al momento della domanda/denuncia e corredate da coni di ripresa.

**8.0-Lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione**

Fatta salva ogni altra documentazione prevista dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e, s.m.i. e D.P.R. 163/2006 e, s.m.i., sono richieste:

- a) Relazione descrittivo/analitica dell'intervento, riportante un quadro sinottico dei dati tecnici, delle quantità metriche, dati anagrafici, fiscali e catastali (completi dei rapporti espressi in percentuale di possesso) di ogni proprietà compresa ed interessata al piano estesa anche alle ditte dissenzienti (qualora ricorra il caso);
- b) Inquadramento generale con evidenziata l'area interessata;
- c) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, non anteriore a 6 mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) Rilievo topografico ed altimetrico dello stato reale dei luoghi, sua restituzione in scala 1/500, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 ml., riferito a strade, fabbricati e recinzioni, impianti pubblici, reti tecnologiche e sottoservizi esistenti, scoli e canali a cielo aperto con relativa livelletta di deflusso fino alla punto di immissione, ogni altro manufatto rilevabile ivi compreso i vincoli e gravami (servitù, vincoli, ecc.). Il predetto rilievo fornito in formato digitalizzato versione Autocad;
- e) profili e sezioni 1/200/500 dello stato di fatto di cui al punto D;
- f) progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente in scala 1/500, con indicazione del grado di progettualità e graficamente composto per ogni tematica rappresentata, riferito a: viabilità e marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, alberature e mitigazione ambientale, altri spazi
- g) pubblici, aree edificabili con relative indicazioni planivolumetriche; Opere e reti di urbanizzazione primaria organizzate e progettate in ordine alle varie tematiche evitando sovrapposizioni (reti acque bianche e nere, illuminazione pubblica, approvvigionamento idrico, rete gas, elettrico, telecomunicazioni, ecc..) - Il progetto dei sottoservizi richiamati debitamente quota-to, completo di livelletta longitudinale con particolare riguardo ai punti di immissione alle reti esistenti; per quanto attiene alle aree a standard (urbanistici e/o edilizi)

- le quantità delle superfici devono essere dimostrate con rappresentazione grafico/analitica, accompagnate da formato digitalizzato in versione Autocad;
- h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, debitamente quotate in scala adeguata, con indicazione dei materiali che compongono il cassonetto stradale e loro spessore, tipo di pavimentazione, cordone, pozzetti, cu-nette, pendenze, quote, infra-strutture fuori terra, ecc., particolare del punto di immissione con la viabilità esistente e relative quote;
  - i) progetto in scala 1/100 delle zone destinate a verde pubblico, con indicazione dei tipi di alberature, gradi di finitura, impianti, giochi, attrezzature, ecc., comprese relative schede tecniche degli arredi ed attrezzature;
  - l) indicazione delle destinazione dei fabbricati previsti e delle aree;
  - m) assonometrie, prospettive, fotoinserimento, plastici, ecc..
  - n) necessari alla comprensione del progetto, qualora ritenute necessarie;
  - o) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
  - p) norme tecniche di attuazione;
  - q) bozza delle convenzioni;
  - r) capitolato speciale d'appalto redatto in conformità al D.Lgs. 163/2006 e, s.m.i;
  - s) progetto illuminotecnico redatto da tecnico abilitato ai sensi L.r. 17/2009 e, s.m.i., comprensivo di schede tecniche dei corpi illuminanti;
  - t) valutazione di compatibilità idraulica ed opere di mitigazione completo di parere del competente Consorzio;
  - u) planimetria della segnaletica stradale, comprensiva di elaborati per l'eliminazione delle barriere architettoniche, relativi particolari e dichiarazione DPR 503/1996;
  - v) ogni altra documentazione necessaria per il compimento istruttorio e formativo dell'atto finale, ivi compresi eventuali pareri o nulla osta previsti per l'intervento.
- È facoltà richiedere in alternativa al P.d.C. il ricorso normativa di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i.

#### **9.0-Installazione e gestione stazioni radio base per la telefonia cellulare**

- a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio, ove ammessi dal presente Regolamento, deve essere chiesta istanza di autorizzazione/SCIA ai sensi del D.Lgs. n. 259/2003; le presenti disposizioni ne disciplinano l'installazione e la gestione attraverso:
  - la definizione dei criteri informativi e delle condizioni per la scelta dei siti di installazione di detti impianti al fine di pervenire ad un programmato assetto territoriale dei medesimi;
  - la definizione delle procedure amministrative relative all'installazione, all'esercizio e alla modifica delle stazioni radio base per la telefonia cellulare situate nel territorio comunale con il coinvolgimento degli organismi regionali preposti al controllo dell'entità di emissione della radiazione elettromagnetica
- b) Viene integralmente richiamato, ai fini dei limiti di intensità dei campi elettrici e magnetici, quanto previsto dal decreto n°381/98 (Decreto del Ministero dell'Ambiente del 10 settembre 1998, n° 381 in Gazzetta Ufficiale Rep. It. 03.11.1998 n° 257) e da successive disposizioni legislative promulgate successivamente al Decreto e all'approvazione del presente Regolamento.
- c) Per la realizzazione e gestione delle stazioni base per la telefonia cellulare:
  - dovrà essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo;
  - dovrà essere utilizzata ogni possibilità tecnologica per ridurre l'esposizione, nel rispetto delle compatibilità economiche e sociali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione di tralicci e impianti, riduzione del numero e della massima dimensione delle antenne per la riduzione della zona di campo vicino);
  - dovranno essere rispettati i limiti previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica per le emissioni sonore causate dall'impianto (dovute ad esempio ai gruppi di raffreddamento);
  - gli elementi radianti e/o loro appendici strutturali non dovranno sporgere su aree di pubblico transito.
- d) La procedura per l'installazione e/o i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche sono soggette alla presentazione di Istanza di Autorizzazione /Scia di cui alla precedente alinea

- a) in conformità con quanto pre-vede il presente Regolamento Edilizio previa acquisizione del relativo parere dell'A.R.P.A.V., ai sensi art.87, co.114. D.Lgs. n.259/2003 e s.m.i.
- e) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente o del gestore della telefonia, di una dichiarazione firmata ed autenticata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (legge 15/68 e D.P.R. 403/98) con la quale si attesta che: *“la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema, in modo da produrre e mantenere i valori di campo elettrico e magnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati nella normativa vigente verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza inferiore a quattro ore”*.
- f) Il Comune, avvalendosi dell'A.R.P.A.V., può provvedere alla verifica della veridicità delle dichiarazioni, mediante controlli a campione tramite misurazioni corredate da certificato di taratura aggiornato dello strumento di misura, sia del campo elettrico che del campo magnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopracitato, in contrasto quindi con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 n° 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme.
- g) Le istanze per l'installazione e trasferimenti di impianti radio base per la telefonia cellulare debbono essere corredate dai seguenti documenti ed atti:
- autocertificazione di cui al precedente punto e);
  - progetto edilizio nel rispetto delle vigenti leggi, del presente Regolamento, e delle Norme Tecniche di Attuazione di attuazione del 1° P.I.;
  - documentazione tecnica completa relativa all'impianto;
  - nulla osta a cura dell'A.R.P.A.V. corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze;
  - eventuali ulteriori autorizzazioni previste dalla legge da parte degli enti competenti.
- h) Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetti i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddette certificazioni l'impianto non potrà essere attivato.

#### **10.0-Migliorie fondiari e modifiche al piano campagna**

Per gli interventi relativi a migliorie fondiari e a lavori che comportano la modifica del piano di campagna esistente si deve far riferimento alle quote altimetriche dei terreni circostanti; nello specifico va presentato:

- a) piano quotato esistente con profili longitudinali;
- b) dettagliata relazione fotografica;
- c) piano quotato futuro con profili longitudinali.
- d) parere consortile nel caso l'intervento comprenda alvei demaniali;
- e) relazione che giustifichi l'intervento da cui deriva il rispetto progettuale alle previsioni contenute nella cartografia di PAT e/o PI.

#### **Art. 28 - Procedimento P.d.C**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno o più soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico per l'edilizia il quale comunica entro 10 giorni dal ricevimento, il nominativo del responsabile del procedimento, il responsabile dell'istruttoria e l'ufficio di riferimento a cui è affidato il procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.241/90 e, s.m.i.
2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Per tutte le modalità procedurali che ineriscono le fasi del procedimento, ivi compresa l'emissione del provvedimento finale, si fa riferimento all'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.- fatta salva la formazione del silenzio assenso in caso di decorso termine in assenza di motivato diniego.
4. Nel provvedimento finale, il dirigente/responsabile può apporre condizioni/prescrizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti nella globale sfera della materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici o nelle autorizzazioni di carattere sovracomunale acquisite nelle fasi endoprocedimentali.
5. Il permesso di costruire può comportare, in funzione della tipologia dell'intervento, la corresponsione del contributo di costruzione nei modi e termini indicati all'art. 16 e seguenti del DPR 380/01 e, s.m.i.
6. Il permesso di costruire viene rilasciato sulla base dei rilievi, veridicità delle dichiarazioni, attestazioni ed asseverazioni rese in sede di presentazione della domanda da parte dei soggetti interessati, che ne assumono la completa responsabilità civile e penale (comma 13, art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.)

### **Art. 29 - Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione**

1. Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni successivi dalla data del suo ritiro.
2. Chiunque, può prendere visione del permesso di costruire, relativa domanda ed atti progettuali, previa richiesta di accesso atti al Responsabile Ufficio Tecnico; restano esclusi, salvo particolari autorizzazioni, atti e relazioni di carattere interno, nonché richieste di autorizzazioni ad altri settori della P.A.

### **Art. 30 - Disciplina di D.I.A. / S.C.I.A.**

1. Sono titoli abilitativi in alternativa al Permesso di Costruire.
2. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori o in caso di SCIA: contestualmente alla presentazione della segnalazione - presenta allo sportello unico 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 approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. La denuncia di inizio attività/S.C.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ovvero del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a quello previsto per il Permesso di Costruire
4. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
5. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori
6. Il DURC va acquisito d'ufficio e quindi ogni intervento qui disciplinato va corredato della documentazione prevista al successivo art. 38.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso; in caso di S.C.I.A., l'autorizzazione ambientale deve essere acquisita preventiva-mente alla sua presentazione. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti ed i lavori non possono essere effettuati.
8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e, s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

9. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia da parte dello sportello unico, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
10. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine normativamente assegnati, 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. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
11. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo 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, contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione al classamento.
12. Si rimanda, per quanto qui non espresso, all'art. 19 della L. 241/90 e, s.m.i.

### **Art. 31 - Procedimenti connessi**

1. Sono procedimenti connessi, comunque debbono essere acquisiti preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire e presentazione della D.I.A. e S.C.I.A. (limitata-mente ai casi previsti), quelli relativi a:
  - a) autorizzazione paesaggistica;
  - b) nulla osta Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali - Storico Artistica;
  - c) autorizzazione idrogeologica;
  - d) altri nulla osta di legge (Magistrato alle Acque, Genio Civile, Ferro-vie dello Stato, Provincia, Regione, Gasdotto SNAM, Elettrodotti, Comando P.L., VV.F., etc.)
2. La materia è comunque regolata dalla legislazione statale e regionale in vigore alla presentazione dell'istanza

### **Art. 32 - Voltura**

1. Il permesso è trasferibile al proprietario subentrante nel bene immobiliare oggetto del titolo edilizio; in tal caso la formale istanza di voltura dovrà essere accompagnata da atto notarile o altro titolo, riportante gli estremi della sua registrazione e trascrizione ai RR.II. e dal versamento dei diritti comunali dovuti.
2. Il trasferimento della titolarità non modifica i termini di validità dell'atto originario ed il nuovo titolare ne assume integralmente gli obblighi in esso contenuti.

## TITOLO IV° - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI

### **Art. 33 - Lo sportello unico per l'Edilizia**

1. Cura tutti i rapporti fra il privato cittadino, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o denuncia inizio attività o S.C.I.A. – Costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso.
2. L'ufficio sarà pertanto strutturato secondo moduli organizzativi che consentano una valutazione contestuale di tutte le attività amministrative connesse ai titoli abilitativi in relazione all'intervento edilizio richiesto.
3. Si richiama ai fini procedurali, l'impianto normativo dell'art. 5 del DPR 380/01 e, s.m.i., ivi compresa la procedura della conferenza dei servizi.

### **Art. 34 - La conferenza dei Servizi**

1. La conferenza può essere convocata dal Responsabile del Settore ovvero dello sportello unico per l'edilizia, anche per attività edilizie ed urbanistiche che comportano l'espressione di pareri di competenza dei diversi Settori presenti all'interno della Struttura Comunale.

### **Art. 35 - Accordi procedurali**

1. Compatibilmente con i contenuti, le direttive e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico e nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, in accoglimento di richieste, osservazioni o proposte di intervento, possono essere sottoscritti accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia.
2. Gli accordi di programma in variante allo strumento urbanistico sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.
3. Salvi in quanto applicabili gli accordi previsti dalla L.r. 11/2004 e, s.m.i.

### **Art. 36 - Procedimento di accesso e rilascio di copie**

1. Si applicano le disposizioni in materia di accesso e rilascio di copia degli atti del procedimento, da parte chiunque ne abbia interesse, contenute in particolare nella L. n. 241/90 e s.m.i., nonché le disposizioni contenute nel presente regolamento e norme comunali di attuazione.

### **Art. 37 - Trasparenza dei procedimenti**

1. L'intero iter procedimentale deve essere orientato alla massima trasparenza.
2. Il responsabile del procedimento/dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.

## TITOLO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO

### Art. 38 - Comunicazione inizio lavori - punti di linea

1. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo prima dell'inizio effettivo dei lavori:
  - a) di inoltrare tutta la documentazione necessaria ed obbligatoria prevista per tale fase, la cui elencazione a carattere indicativo, salve eventuali modifiche in divenire, è recuperabile sul sito istituzionale;
  - b) di comunicare l'inizio dei lavori con l'avvertenza che in difetto viene assunta come inizio dei lavori la data di ritiro del permesso di costruire.
2. In caso di sopralluogo, il richiedente è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari ad indicare sotto la propria responsabilità la posizione dei confini di proprietà a cui riferirsi.
3. Prima di dar corso ai lavori deve essere prodotta obbligatoriamente la documentazione ai sensi dell'art.90 comma 9 lettera c) e comma 10, ed anche la dichiarazione ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC (L. 183/2011), giusto D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e, s.m.i., Per acquisizione del DURC d'ufficio, va prodotto apposito modello (reperibile sul sito istituzionale) su cui riportare gli estremi anagrafici/fiscali/camerali/assicurativi della ditta o ditte a cui affidare i lavori; in mancanza della documentazione suesposta l'efficacia del titolo autorizzativi/abilitativo è sospeso.

### Art. 39 - Andamento lavori, termini di inizio e ultimazione lavori

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato agibile.
2. Il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori previsti dal permesso di costruire è fissato dai commi 4 e 5 del precedente articolo 21, termini validi anche per la Denuncia di Inizio Attività/ SCIA.
3. Il titolare della Denuncia di Inizio Attività/ SCIA deve comunicare la data di ultimazione dei lavori e provvedere all'emissione del certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato da parte del Direttore di Lavori e dichiarare la necessità o meno della variazione catastale.
4. I termini di inizio dei lavori abilitati con la S.C.I.A. coincidono con la data di presentazione, salve le autorizzazioni preventive, di cui al precedente articolato in merito.

### Art. 40 - Varianti in corso d'opera

1. Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della Denuncia di Inizio Attività/SCIA, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.
2. Il rilascio del permesso di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti; non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.
3. In caso di rinnovo, può comportare il conguaglio del contributo di costruzione.
4. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati ai sensi di legge, che comportano modificazioni all'aspetto esteriore, senza la previa autorizzazione ai sensi D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i. da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

### Art. 41 - Occupazioni suolo pubblico

1. Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il titolare del titolo abilitativo deve munirsi dell'apposita concessione comunale all'occupazione temporanea di suolo pubblico.
2. La domanda deve contenere l'esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa in rapporto all'entità dei lavori da eseguire.



3. La concessione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di un'adeguata cauzione per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso. La concessione è rinnovabile previa ulteriore richiesta. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione temporanea, o in caso di prolungata sospensione dei lavori.
4. Il deposito cauzionale sarà restituito solo dopo 90 gg. dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino, e, in ogni caso, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.

#### **Art. 42 - Agibilità**

1. Le opere conseguenti ad interventi edilizi per i quali è richiesto il permesso di costruire non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile del Settore/Dirigente competente, o della formazione del silenzio-assenso dell'agibilità a norma della vigente disciplina, salvo la presentazione da parte del direttore dei Lavori o di altro tecnico all'uopo incaricato dell'aucocertificazione con allegata la documentazione come previsto dall'art. 30 comma 1 alinea h) del D.L. 69/2013 tramutato in Legge 98/2013.
2. La richiesta di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire.
3. La domanda, di norma, salvo diverse indicazioni contenute nella modulistica presente nel sito istituzionale dell'Ente, deve essere accompagnata oltre che dalla dichiarazione della data di ultimazione dei lavori, dalla seguente documentazione a carattere indicativo:
  - a) documentazione attestante l'intero versamento del contributo concessorio e, richiesta svincolo polizza fideiussoria (se esistente);
  - b) richiesta di assegnazione del numero civico presso l'Ufficio Protocollo, in caso di nuovo civico non certificato;
  - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto ai sensi dell'art.24 comma 4 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i.;
  - d) dichiarazione di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, da parte del Richiedente e sottoscritta dal Direttore Lavori;
  - e) dichiarazione tecnica sulla verifica e rispetto dell'art.127 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 in merito all'isolamento termico, realizzato in conformità alla Legge 10/91 e successivo D. Lgs. 192/2005 e, s.m.i., sottoscritta da parte del Direttore Lavori e dall'Impresa Installatrice;
  - f) attestato di Qualificazione Energetica da allegare alla fine lavori e attestato di Prestazione Energetica a firma del soggetto certificatore, ai sensi dell'art. 8 comma 2, art. 11 comma 1bis, Allegato A punto 2), del decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192 come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, e s.m.i. e regolamento di cui al DPR 59/2009;
  - g) dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto elettrico di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, ed art.113 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero il certificato di collaudo dello stesso ove previsto, relativo ad ogni singola unità immobiliare completa di relazione tipologica dei materiali utilizzati, iscrizione alla CC.II.AA., schema unifilare e/o quadro d'impianto e ove previsto il progetto, così come previsto dall'art. 25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, completa degli allegati obbligatori;
  - h) dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto idrotermosanitario, adduzione gas, di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, relativa ad ogni singola unità immobiliare completa di iscrizione alla C.C.I.I.A.A., così come previsto dall'art. 25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, completa degli allegati obbligatori;
  - i) collaudo statico per opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica (vedi art. 53 comma 1 D.P.R. 380/2001) così come previsto dall'art.67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o dichiarazione di esenzione da parte del Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice delle opere;

- l)** dichiarazione di conformità redatta dal direttore lavori in merito ai requisiti acustici previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive integrazioni e/o modificazioni, per i nuovi edifici abitativi plurifamiliari con l'indicazione del limite ed il riferimento alla zona di classificazione acustica nella quale ricade l'edificio;
  - m)** dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente al momento dell'istanza in materia di adattabilità, visitabilità ed accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89, D.M. 236/89, DGRV 509/2011 e DGRV 1428/2011;
  - n)** certificato prevenzione incendi (C.P.I.), ovvero Dichiarazione di Inizio Attività provvisoria ai sensi del DPR 1° agosto 2011 n. 151, quando necessario ai sensi della vigente normativa;
  - o)** copia dell'autorizzazione all'allacciamento fognatura pubblica, ove essa esiste rilasciata dall'Ente gestore la stessa;
  - p)** richiesta/copia dell'autorizzazione allo scarico in assenza di fognatura pubblica rilasciata/presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia;
  - q)** certificato di collaudo degli ascensori, montacarichi, scale mobili, tappeto mobile, piattaforme e servo-scale ai sensi del D.P.R. 162/99, ovvero dichiarazione che tali impianti non sono in funzione e rimarranno disattivati fino a che saranno collaudati ovvero dichiarazione che l'immobile è privo degli stessi sottoscritta dal Direttore Lavori e dal proprietario dell'immobile;
  - r)** ogni altra documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia, in ragione delle caratteristiche dell'intervento;
  - s)** P.U.A.: in relazione agli obblighi convenzionali;
  - t)** attività produttive: DPR 203/88 e 152/ 2006 e, s.m.i.;
  - u)** dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di avvenuto utilizzo del materiale escavato ovvero il periodo entro il quale il soggetto terzo deve completare l'utilizzo (DM 161/2012)
- 4.** Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è normato dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., mentre per l'autocertificazione vige quanto indicato dall'art. 30 del richiamato D.L. 69/2013 tramutato in Legge 98/2013.
- 5.** La richiesta di agibilità parziale può essere richiesta per unità di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili.
- 6.** È fatta salva la dichiarazione prevista dall'art. 26 del DPR 380/01 e, s.m.i.
- 7.** Le eventuali variazioni dell'elenco dei documenti riportato ai punti sopradescritti, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

## TITOLO VI° - VIGILANZA E SANZIONI

### Art. 43 - Disposizioni generali

1. Il permesso di costruire, la Denuncia Inizio Attività/SCIA con gli elaborati progettuali allegati, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

### Art. 44 - Sicurezza del cantiere

1. Il cantiere deve essere recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili).
2. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (segnaletica di sicurezza).
3. Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, ecc.
4. Nel caso in cui, nel corso dei lavori, si rendesse necessario procedere ad opere di demolizione, dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.
5. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti; analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata il settore comunale competente.
6. L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.
7. I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.
8. Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore; le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nel D.Lgs. 27/01/1992, n. 135 e s.m.i. (Attuazione delle direttive 86/662/CEE in materia di limitazione del rumore prodotto dagli escavatori idraulici e a funi, apripista e pale caricatrici).
9. La gru a torre dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.Lgs. 27/01/1992, n. 137 (Attuazione direttiva 87/405 CEE relativa al livello di potenza acustica ammesso delle gru a torre).

### Art. 45 - Fasi del procedimento sanzionatorio - tolleranze

1. Il Dirigente competente, avvalendosi dei tecnici istruttori, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio comunale, affinché non vengano eseguiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, in assenza o in difformità dal permesso, dalla denuncia di inizio attività/SCIA.
2. In presenza di eventuali difformità o abusi, verranno avviati i previsti procedimenti sanzionatori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il due (2) per cento delle misure progettuali, salve le distanze minime prescritte da confini, strade e fabbricati in applicazione all'art.34 comma 2-ter, D.P.R. 380/2001, così come aggiunto dall'art. 5, comma 2, lett. A), n.5, D.L. 70/2011 convertiti nella Legge n. 106/2011 o eventuale normativa statale e regionale in vigore al momento del procedimento sanzionatorio

## TITOLO VII° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E COMMISSIONE PER L'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI PAESAGGISTICHE

### Art. 46 - Composizione

1. E' istituita la Commissione Edilizia Comunale e per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche (quest'ultima di tipo intercomunale con i Comuni di Salizzole e Concamarise in base alla delibera di Consiglio comunale n. 41 del 30/09/2010), per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominate rispettivamente " 'Commissione Edilizia' e 'Commissione Ambientale', quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, obbligatori e non vincolanti, ai fini dello svolgimento dei seguenti compiti comunali:  
la Commissione Edilizia per
  - a) il rilascio del permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi residenziali non riconducibili a S.C.I.A. e/o D.I.A.la Commissione Ambientale per
  - b) il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dall'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e art. 1 della Legge n. 431/85;
  - c) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro e restauro con risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, artt. 22, 23 e 24;
  - d) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadono all'interno degli ambiti soggetti a Vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 490 del 1999;
2. La Commissione Edilizia nell'esprimere i pareri di cui al comma 1 lett. a) ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano.
3. La Commissione Edilizia esprime altresì il proprio parere in ordine:
  - a) agli strumenti di pianificazione urbanistica generale ed attuativa, e alle relative varianti, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 3 lettera f) del DPR. n. 380/2001;
  - b) ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
4. La Commissione Ambientale, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, lettere b), c), d), ha riguardo esclusivamente alle funzioni istruttorie in materia paesaggistica nell'esercizio congiunto di tali procedimenti con i Comuni di Salizzole e Concamarise ai sensi delle rispettive delibere di Consiglio Comunale.
5. Composizione:  
La Commissione Edilizia da:
  - un membro di diritto: il Responsabile Area Tecnica o suo delegato con funzioni di presidente;
  - da cinque membri elettivi, nomi-nati dal Consiglio Comunale, di cui:
    - tre laureati (un ingegnere, un architetto, un agronomo)
    - due diplomati (un geometra, un perito tecnico).La Commissione Ambientale da:
  - due tecnici laureati per ogni Comune scelti tra Architetti/Ingegneri/Dott. Agronomi e Forestali.
6. Assiste alle sedute il responsabile del procedimento/istruttoria con funzioni di segretario che redige i verbali, senza diritto di voto; in caso di assenza, il Presidente può delegare altro tecnico istruttore.

### Art. 47 - Modalità di nomina

1. Per la Commissione Edilizia i membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale, con una o più liste onde garantire la presenza delle professionalità citate al precedente art. 46 comma 5, assicurando comunque la nomina di un membro da parte della minoranza politica.

2. I membri esperti in materia di beni ambientali componenti la Commissione Ambientale, sono eletti con votazione separata, con voto limitato ad uno e con le modalità ed i requisiti previsti dalla Legge documentata sulla base di curriculum e competenza documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentale.
3. La qualificazione di esperto, per tutti i componenti nominati sia nelle materie urbanistiche, edilizie che in quelle ambientali va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione.

#### **Art. 48 - Durata**

1. I membri eletti durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati, sono rieleggibili una sola volta. Il rinnovo del consiglio comunale anche prima della scadenza dei cinque anni comporta l'automatica decadenza della Commissione; i commissari esercitano comunque la loro funzione fino alla nomina dei successori.
2. Il componente nominato in sostituzione di altro, deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
3. Per quanto non in contrasto con il presente articolo, valgono le norme dell'art. 113 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i.

#### **Art. 49 - Incompatibilità**

1. Ferme restando le norme vigenti in materia di incompatibilità, e le norme deontologiche proprie di ciascun ordine professionale, non può far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine fino al quarto grado di altro componente. Non possono altresì far parte componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere e grado, o componente residente nel territorio comunale o sia titolare di incarichi professionali/consulenze conferiti dall'Amministrazione Comunale.
2. Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità, astenendosi altresì dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo deve essere presa nota nel verbale.
3. La Commissione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può effettuare dei sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi necessari per una appropriata valutazione dell'intervento sottoposto al suo esame; analogamente può convocare per l'audizione il tecnico progettista dell'opera; tale facoltà viene riservata a quest'ultimo su espressa richiesta scritta.

#### **Art. 50 - Decadenza dei componenti**

1. Oltre che nei casi di cui al precedente articolo, verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo ingiustificato risultino assenti per tre riunioni consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

#### **Art. 51 - Attribuzioni, riunione e ambito di valutazione**

1. La Commissione Edilizia e la commissione Ambientale sono organi consultivi del Comune rispettivamente in materia Urbanistico/Edilizia e Paesaggistico/Ambientale.
2. Previo esame da parte dei tecnici gli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto, su modello dedicato, la propria proposta di valutazione, il progetto di tutte le opere e gli interventi che ineriscono al vincolo in questione, è sottoposto al parere consultivo della Commissione Edilizia e/o della Commissione Ambientale.
3. L'ordine del giorno di ogni seduta, viene redatto dall'ufficio, secondo l'ordine crono-logico di presentazione dei progetti o delle integrazioni prodotte.
4. La Commissione Edilizia e/o la Commissione Ambientale può indicare al progetto edilizio soluzioni progettuali che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed anche con l'ambiente circostante ed il paesaggio in cui l'opera viene ad essere realizzata.

5. La Commissione Edilizia e/o la Commissione Ambientale si pronuncia con giudizio di ammissibilità o meno su ogni singola richiesta nei confronti della normativa urbanistica, sia di tipo generale che derivante dal PI, sull'aspetto esterno dei fabbricati ovvero sul loro decoro, sulla loro compatibilità estetica e tipologica.
6. Il giudizio della Commissione Edilizia e/o della Commissione Ambientale può essere formulato a prescindere dall'esistenza o meno di particolari pareri delegati ad altri Enti, di particolari studi, del progetto di impianti o particolari esecutivi, e ciò tutte le volte che la Commissione stessa reputi la disponibilità di tali elementi non determinante per il proprio giudizio, prescrivendone del caso l'acquisizione prima del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 52 – Convocazione e validità delle sedute**

1. La Commissione Edilizia e/o la Commissione Ambientale si riunisce su proposta di convocazione del Responsabile del Servizio/Istruttoria sentito il Presidente, nel rispetto dei tempi normativamente previsti per la conclusione del procedimento; il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.
2. L'avviso di convocazione è spedito ai membri, anche a mezzo e-mail, di norma almeno cinque giorni prima della seduta, ad eccezione del caso in cui si debba provvedere d'urgenza; in tale ipotesi, è sufficiente che la convocazione avvenga almeno 24 ore prima.
3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta chiusa e riservata, è necessaria la presenza del Presidente, del segretario e di almeno altri tre membri della Commissione Edilizia e di almeno uno dei due membri della Commissione Ambientale.

#### **Art. 52 bis – Validità della votazione**

1. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei membri presenti.
2. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. La Commissione può nella sua totalità o delegandone uno o più dei suoi componenti, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere; analogamente può convocare per l'audizione il tecnico progettista dell'opera; tale facoltà viene riservata a quest'ultimo su espressa richiesta scritta.
4. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi, dai membri presenti e dal Presidente in chiusura di seduta.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce, per i membri delle Commissioni, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta Comunale, e la segna-lazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.

## TITOLO VIII° - PRESCRIZIONI TECNICHE

### Art. 53 - Parametri abitativi

Le prescrizioni/indicazioni dei punti che seguono, devono essere integrate anche con le disposizioni e dichiarazioni contenute nelle deliberazioni regionali: DGR 509/2010 e DGR 1428/2011 e, s.m.i..

#### A.1 Requisiti abitativi ambienti interni

1. In ogni nuovo alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi; analogamente i locali abitabili adibiti a residenza devono possedere requisiti di aerazione ed illuminazione diretta e delle seguenti superfici utili minime:

- soggiorno: mq. 14,00;
- camera singola, per una persona: mq. 9,00;
- camera per due persone: mq. 14,00;
- cucina: mq. 9,00;
- angolo cottura annesso al soggiorno: mq. 4,00 con lato minimo di ml. 1,80, ampiamente comunicante con lo stesso, deve usufruire di rapporto aeroilluminante diretto e naturale;
- servizio igienico principale: mq. 4,50 con lato minimo di ml. 1,80, dotato di tazza, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; deve essere svincolato vietando annesso alla camera da letto non è considerato principale; è ammessa una superficie finestrata apribile non inferiore a 0,80 mq. direttamente comunicante con l'esterno

Nel caso di edifici residenziali misti che comprendono anche locali con attività a destinazione agricola o assimilabili, sono da osservare le seguenti condizioni:

- a) tutte le destinazioni e le rispettive superfici destinate agli usi non residenziali, ivi compresi le aree porticate ad essi afferenti devono essere nettamente e fisicamente separate e distinte dalla residenza; dette porzioni devono usufruire di accessi separati ed indipendenti evitando il sovrapporsi di funzioni;
  - b) non sono ammessi nella porzione residenziale locali per il ricovero di animali, fienili o per l'immagazzinamento di prodotti nocivi o soggetti a fermentazione, cantine ed altri usi non compatibili.
2. Fermo restando le superfici minime indicate al precedente punto **01)** e la superficie metrica degli alloggi di cui successivo punto **04)**, le nuove unità/alloggi residenziali, ivi comprese le tipologie unifamiliari/bifamiliari/schiera, devono avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60, con esclusione della z.t.o. "A - Centro Storico" (escluse le superfici di cui all'art. 17 delle NTO comma 5 punti a-b-c-d-e-f); la superficie utile abitabile si intende come la somma delle superfici di pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. Non confluiscono nel calcolo della superficie utile abitabile alcun vano con pavimento al di sotto della quota 0,00 di riferimento e nel sottotetto non abitabile.
  3. Per ogni nuovo edificio plurifamiliare è consentita la realizzazione, ogni 3 unità residenziali, di una unità abitativa con superficie utile abitabile compresa tra i 60 ed i 38 mq.
  4. Per gli edifici unifamiliari esistenti in possesso del certificato di agibilità, può essere ricavata altra unità abitativa, che può costituire autonoma unità catastale, con superficie utile abitabile non inferiore a mq. 38 (escluse le superfici di cui all'art. 17 delle NTO comma 5 punti a-b-c-d-e-f); tali interventi non sono soggetti al reperimento di un ulteriore posto auto.
  5. In tutte le tipologie di edifici, in ogni zona omogenea e per qualsiasi superficie utile abitabile ammessa, non sono consentiti alloggi costituiti da monolocali.

#### A.2 Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente, ai fini dell'applicazione del presente Re-

golamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze ecc.).

2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, sottotetti, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.
3. I locali di abitazione permanente debbono avere:
  - a) superficie minima di pavimento utile abitabile di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,20;
  - b) altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,70 ed altezza minima, in caso di solai inclinati, di ml. 1,80, salvo che per i locali preesistenti;
  - c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del corrispondente vano, salvi i locali preesistenti per i quali tale rapporto potrà abbassarsi fino a 1/10.
4. Per i piani terra adibiti ad attività commerciali è prescritta l'altezza minima netta di ml. 3,00 salvo che per i locali preesistenti aventi medesima destinazione o vincolati, mentre per attività artigianali di servizio è prescritta l'altezza minima netta di mt. 2,70; solo per i fabbricati ubicati nella z.t.o. "A- Centro storico", per le attività commerciali ubicate ai piani terra e 1°, è consentita anche l'altezza netta di m.2,70.

### **A.3 Locali accessori**

1. Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un alloggio, quali:

- servizi igienici;
- vani scala, corridoi, guarda-roba e disimpiegni;
- magazzini, ripostigli, dispense;
- garages;
- vani tecnici.

Debbono avere altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,40 con altezza minima di ml. 1,80. I servizi igienici secondari possono essere annessi alle camere da letto, purché il lato minore non sia inferiore a ml. 1,40, debbono essere dotati di adeguata aerazione naturale o aspirazione meccanica in grado di garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzo, tempo-rizzato per il funzionamento di al-meno 2 minuti dopo l'uso.

### **A.4 Locali agibili**

1. Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, vani tecnici (cabine elettriche, etc.), strutture cimiteriali, ecc.

### **A.5 Locali con specifiche destinazioni non residenziali**

1. I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:

**C1)** locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:

- laboratori e locali adibiti ad attività lavorative/produktive;
- negozi, pubblici esercizi,
- refettori/mense - palestre private;
- uffici di interesse pubblico (banche, assicurazioni, ecc.).

**C2)** locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private, quali:

- uffici e studi privati, ambulatori medici;
- sale di lettura;
- camere da letto per alberghi e similari;
- botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti, ecc.

**C3)** locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:

- servizi igienici, docce e spogliatoi;
- ripostigli e disimpiegni, magazzini e depositi, archivi.

### **A.6 Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale**

1. L'altezza minima interna dei locali di cui al precedente punto **A.6** è così stabilita:



- per i locali di tipo C1, altezza minima ml. 3,00, con deroga per attività commerciali, indicata al precedente art.53, A.2, punto 04;
  - per i locali di tipo C2, altezza minima ml. 2,70;
  - per i locali di tipo C3, altezza minima ml. 2,40.
2. Altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.
  3. La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:
    - a) per i locali di tipo C1 e C2: mq. 9,00; (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa);
    - b) per gli spogliatoi: mq 1,50 per addetto;
    - c) per i servizi igienici: mq. 1,50;
    - d) per le docce: mq. 1,00.
  4. I locali di tipo C1 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/10 della superficie del locale, e comunque nel rispetto della circolare Regionale n. 13 del 01/07/1997; quelli di tipo C2 pari ad almeno 1/8, tranne per le attività artigianali di servizio che sarà di almeno 1/10, C3 pari ad almeno 1/30, così come i magazzini ed i depositi. Nei locali di tipo C1 e C2 almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete.
  5. Valgono comunque le disposizioni più restrittive contenute nelle circolari regionali o delle Aziende Sanitarie Locali in materia.

#### **A.7 Caratteristiche dei servizi nei luoghi di lavoro**

1. Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico, due qualora il numero degli addetti superi 5 unità.
2. I supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti; deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporanea-mente presenti.
3. I servizi nei luoghi di lavoro devono essere chiusi a tutta altezza e dotati di:
  - piatto del tipo alla turca e acqua corrente;
  - antibagno con lavandino e acqua potabile.
4. Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a ml. 2,00 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile.
5. Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno, della superficie di almeno mq. 0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa è ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.
6. I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) deve essere assicurato un lavandino; ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporanea-mente presenti deve essere assicurata almeno una doccia.

#### **A. 8 Locali interrati e seminterrati**

1. I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro o alla residenza con carattere permanente.
2. Negli edifici con vincolo storico-architettonico è ammessa l'utilizzazione dei locali seminterrati, che abbiano almeno 2/3 della loro altezza fuori terra, per attività commerciali, direzionali e di servizio; vanno comunque garantite le altezze interne richieste per la specifica attività con un minimo di ml. 2,70.

## TITOLO IX° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

**NOTA** Sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 21 delle NTO relativa alla zta "A – Centro Storico" come modificate nella terza fase del 1° Piano degli Interventi  
Le indicazioni degli articoli compresi nel presente titolo XI integrano le prescrizioni delle NTO e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale approvati nella seconda fase del 1° Piano degli Interventi, per le parti compatibili e non in contrasto

### Art. 54 - Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono essere finalizzate a costituire una parte importante nel rinnovo e nella qualificazione dei caratteri edilizi di questo Comune e del suo sistema insediativo.
2. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno, per uso e tipologia dei materiali, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
3. La loro realizzazione deve essere improntata al rispetto delle regole e delle caratteristiche delle diverse parti del territorio, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, senza pregiudicare gli elementi sedimentati nella memoria urbana ed i principi storicamente consolidati.
4. Pur non essendo preclusa la facoltà di proporre soluzioni innovative e creative, i nuovi interventi devono essere pertanto rispettosi degli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
5. Analogamente gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente dovranno essere indirizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche del sito.
6. 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 del Settore/Dirigente competente, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

### Art. 55 - Elementi Caratteristici

**Portico:** definisce un luogo aperto sostenuto da elementi verticali (pilastrini o colonne) sormontato da una copertura o piano, con origine dal piano terra, appoggiati sul lato opposto ad un muro, delimitano spazi coperti con almeno due lati aperti.

**Logge:** sono così definiti gli elementi edilizi in rientranza rispetto al filo esterno del muro perimetrale, possono anche essere costruite in sporgenza rispetto allo stesso ma chiusi su almeno tre lati oltre alla chiusura costituita da solai di pavimento e di copertura (5 lati).

**Tettoia:** è una struttura isolata che incide sull'assetto edilizio preesistente, costituita da elementi di sostegno verticali, dotata di copertura, aperta sui lati, realizzata in legno o metallo, costituisce superficie coperta ai fini della distanza da confini, strade e fabbricati.

**Abbaini:** sono elementi architettonici ricavati sulle falde di copertura, aventi una superficie massima, calco-lata in proiezione orizzontale, pari al 10% della superficie della singola falda di copertura su cui insiste.

### Art. 56 - Spazi liberi privati

1. Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano in ottemperanza alle prescrizioni contenute nei precedenti articoli, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente alberato ed inerbito.
2. È obbligatoria la mascheratura con piantumazione di elementi vegetali rampicanti o alberature a medio/alto fusto negli insediamenti produttivi/commerciali, con le seguenti caratteristiche:
  - la formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva deve avvenire per spessori consistenti, senza soluzione di continuità;
  - dovrà essere adottata la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'area;

- la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione dell'urbanizzazione dell'area e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale;
  - la sistemazione a verde non dovrà prevedere il modello del filare alberato ma dovrà adottare soluzioni progettuali a seconda degli ambiti interessati e della presenza di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario.
3. Qualora si proceda alla messa e dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà corrispondere alle caratteristiche morfologiche e condizioni ambientali locali, fatti salvi i parametri sulle distanze riportate nel Codice Civile.
  4. Il Responsabile del Settore/Dirigente, ha 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 quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; altresì ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare pregiudizio sotto il profilo igienico-sanitario e contrastare con gli aspetti paesaggistici e morfologici del territorio.
  5. Il dirigente competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
  6. È consentito il deposito temporaneo di materiali, non putrescibili, a cielo libero nei soli ambiti di pertinenza delle attività produttive o commerciali.

#### **Art. 57 - Resistenza meccanica e stabilità**

1. Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali.
2. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

#### **Art. 58 - Igiene del suolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, delle buone regole dell'arte del costruire e le norme del presente regolamento. Nel caso in cui il sottosuolo sia interessato dalla presenza di materie nocive o inquinanti, si deve procedere in via prioritaria alla sua caratterizzazione e bonifica, previa predisposizione di adeguato piano di smaltimento approvato dall'Ente preposto

#### **Art. 59 - Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità ascendente dal suolo e dal sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture (apparato fondale) devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di altezza idonea. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 40 centimetri rispetto alla quota del terreno sistemato, salva l'indicazione delle NTO in caso di ampliamento.
4. Per gli interventi di ampliamento è ammesso il mantenimento della quota esistente, salva la creazione di solaio con sottostante camera d'aria altezza idonea.
5. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, salvo il caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

**Art. 60 - Deflusso acque meteoriche**

1. Le acque meteoriche, qualora le coperture dei fabbricati esistenti pro-spettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte fognarie mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PAT, del PI e dello strumento attuativo (se presente).
2. La raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche nei lotti edificabili di nuova costruzione deve essere previsto all'interno di ciascun lotto, previo specifico calcolo volumetrico dell'invaso necessario da allegare alla richiesta di PdC, DIA o SCIA.

**Art. 61 - Deflusso acque reflue**

1. Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili e assimilati, e degli insediamenti produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza delle norme dell'Ente gestore il servizio di fognatura, a cui spetta l'onere di imprimere le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.
2. Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.
3. Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
4. Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici competenti.
5. Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente servizio comunale di fognatura, e comunque con il rilievo del nulla-osta dell'Ente gestore del corpo idrico interessato.

**Art. 62 - Raccolta rifiuti solidi**

1. Qualsiasi nuova costruzione con più unità immobiliari dovrà prevedere, già in fase progettuale, la realizzazione di piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.
2. Le piazzole riservate alla raccolta differenziata dovranno essere realizzate in fregio alla strada pubblica o comunque facilmente accessibili dagli operatori, mediante rientranze della recinzione di proprietà senza invadere l'area pubblica antistante, adeguatamente mascherate per ridurre l'impatto visivo.
3. L'esatto dimensionamento della piazzola dovrà avvenire secondo le direttive fornite dall'Ente Gestore alla raccolta, fermo restando che per determinati interventi complessi potrà essere richiesto il relativo parere.
4. È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.
5. Nei fabbricati plurifamiliari esistenti soggetti ad intervento di ristrutturazione globale si devono rispettare le prescrizioni del precedente comma 1.

**Art. 63 - Qualità dell'aria**

1. Fanno parte gli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso degli spazi.
2. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo – devono rispettare le norme UNI che regolano le caratteristiche costruttive e funzionali. Il comignolo deve essere costruito in modo da impedire

la penetrazione di pioggia o neve, di corpi estranei; devono essere a tenuta dei prodotti della combustione e delle condense.

3. Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonea cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

#### **Art. 64 - Ventilazione**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.
5. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione stessa ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata - oltre che in intercapedini - anche all'interno dei singoli ambienti.
6. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

#### **Art. 65 - Benessere luminoso**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.
2. La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.
3. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.
4. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
5. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
6. In attesa dell'entrata in vigore del Piano Comunale dell'illuminazione pubblica andranno adottate le misure contenute nell'allegato 11 della legge regionale n. 22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" e della legge regionale n. 17 del 07.08.2009. In particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree pubbliche e di uso pubblico, devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
  - b) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
  - c) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
  - d) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
  - e) è vietata l'installazione all'aperto anche in aree private, di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto

7. Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso, in particolare alla L.n. 37/98 e successive modifiche ed integrazioni

#### **Art. 66 - Comfort termo - igrometrico**

1. Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche e la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili: rif.to DLgs 28/2011 e, s.m.i.
2. Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.
3. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore in vigore al momento dell'esecuzione dell'impianto.
4. Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
5. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
6. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.
7. Per l'attività di costruzione ed esercizio della tipologia degli impianti elencati all'art. 6 commi da 1 a 9 del D.Lgs 28/2011 e, s.m.i. si applica la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), o autorizzazione unica come previsto dall'art. 10 L.R. 08/07/201 n. 13.

#### **Art. 67 - Benessere acustico**

1. In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.
2. L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995 e s.m.i. - norme UNI vigenti) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli tali da non comportare disturbo ed alterazione alla loro salute e consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità e benessere psico/fisico, nelle diverse ore del giorno.
3. Dovranno essere adottati accorgimenti strutturali ed applicazioni di materiali isolanti sui piani orizzontali e verticali per limitare il diffondersi dei rumori.
4. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici passivi definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e norme UNI, per quanto riguarda i rumori esterni, quelli provenienti da altre unità abitative, quelli calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti nel sopraccitato decreto.
5. Negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati plurifamiliari deve essere prodotta da parte del tecnico progettista una autodichiarazione di rispetto della vigente normativa in materia di requisiti acustici passivi.

#### **Art. 68 - Soppalchi**

1. All'interno di unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi qualora non pregiudichino la qualità degli ambienti in cui si inseriscono.
2. Negli immobili con destinazione residenziale/direzionale/commerciale per i locali con altezza interna netta di almeno ml. 4,60 è ammesso il ricavo di soppalchi.
3. In tale fattispecie l'altezza interna media/netta della porzione sottopalco o sovropalco non può essere inferiore a ml. 2,20; la superficie del soppalco comprende anche le scale di accesso, non può superare il 40 % della superficie netta del locale stesso.

4. I soppalchi e/o le scaffalature soppalcate nei fabbricati a destinazione industriale/artigianale non sono considerati come piani distinti; sono ammessi soltanto se costruiti con strutture in ferro o legno.
5. Tutti i soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 69.
6. Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visibili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in kg/mq.), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di progettista abilitato.

#### **Art. 69 - Scale interne ed esterne - protezioni**

1. In ogni ZTO (esclusa la zona “A – Centro Storico”) e per ogni destinazione d’uso sono ammesse scale esterne ai fabbricati.
2. Le scale interne ai fabbricati possono essere prive di illuminazione diretta qualora realizzate fino al 3° livello.
3. In tutti i casi vanno osservate ed attuate le norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Nel caso di restauri e ristrutturazioni è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00 e comunque, la larghezza è funzione alla tipologia d’intervento nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa che regola la materia;
5. Sono sempre ammesse scale di sicurezza, per qualsiasi altezza, opportunamente dimensionate in rapporto alle esigenze di sgombero del fabbricato che servono; non sono ammesse scale di sicurezza del tipo a chiocciola.
6. Per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.1,00; in ogni caso va sempre dimostrato il rapporto  $2a+p = 62/64$  cm.
7. Le scale comuni previste negli edifici plurifamiliari a servizio di più alloggi/unità devono avere larghezza minima di ml. 1,20 in tutti i casi.
8. Per le scale a chiocciola, la pedata misurata alla distanza di cm 15 dall’estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15. L’alzata non deve essere superiore ai cm 20, salve le indicazioni della DGRV n. 1428/2011 e, s.m.i..
9. È fatto salvo in ogni caso il mantenimento di misure inferiori, qualora preesistenti e non vi siano modificazioni all’uso dei locali.
10. Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l’incolumità dell’utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucchiolo.
11. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
12. In tutti i fabbricati con più di tre livelli, 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 ed adeguatamente insonorizzato nei confronti di locali abitabili.
13. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l’altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

#### **Art. 70 - Cortili – Lastricato solare**

1. Per lastricato solare si intende la copertura piana di un edificio delimitata da pareti verticali da essa emergenti.
2. I cortili ed 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 prevista dalle NTO;
  - devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
  - devono essere facilmente accessibili dall’esterno.
3. La presenza di cortili all’interno delle costruzioni va valutata quale elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all’esterno.

4. Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
5. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati, con esclusione dei fabbricati unifamiliari.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

#### **Art. 71 Cavedi - Pozzi luce o chiostrina**

1. È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i soli vani accessori di abitazione.
2. Devono essere provvisti di adeguata pavimentazione, di sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione alla base con diretta comunicazione verso l'esterno, ed inoltre:
  - non sono ammessi, sulle pareti dei fabbricati prospettanti, aggetti né coperture;
  - la superficie non deve essere inferiore al 10% della somma delle superfici delle pareti che ivi prospettano.

#### **Art. 72 - Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino**

1. Si considerano ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati ed i chioschi come di seguito descritti
  - a) Gazebo: si intende una struttura di arredo isolata, aperta su tutti i lati, generalmente realizzato in legno o metallo, costituita da elementi verticali, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigrandine e simili.
  - b) Pergolato/pompeiana: si intende una struttura in legno o metallo, aperta su tutti i lati e priva di copertura, può essere isolata o addossata all'edificio principale, definita da elementi verticali portanti con soprastante orditura di travi o arcarecci a sviluppo orizzontale, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigrandine e simili.
  - c) Chiosco/ricovero attrezzi da giardino: si intende una struttura, priva di fondazioni, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:
    - struttura in legno. Metallo o materiale plastico;
    - copertura a due falde con materiale in sintonia al contesto urbano circostante e con l'edificio principale esistente;
    - altezza esterna in gronda di ml 2.20;
    - superficie coperta o occupata massima di mq. 7,50;
    - eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata in getto di cls o altri materiali limitata alla sola superficie coperta;
    - eventuale sgrondo delle acque non deve determinare stillicidio gravante su proprietà confinante (art. 908 C.C.);
2. Gli elementi così definiti al comma precedente possono essere installati senza alcun provvedimento autorizzativo, fatta eccezione per quelli che ricadono in zona di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i., per i quali sarà necessario richiedere preventivamente l'Autorizzazione ai sensi della normativa vigente, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati, salvo il Codice Civile.
3. Sono invece soggetti a S.C.I.A. e, fatta salva l'autorizzazione ambientale, i chioschi che non rispettano le caratteristiche riportate al precedente punto 1/c.
4. In ogni caso è consentito un solo chiosco / ricovero attrezzi da giardino per ogni area destinata ad orto o giardino, pertinenziale all'unità o al fabbricato qualora l'area sia di proprietà indivisa, a condizione che sull'area non vi sia già la presenza di altre preesistenze quali: ricoveri, baracche, altre strutture chiuse o dotate di copertura.

#### **Art. 73 - Opere stagionali per attività commerciali**

1. Si considerano opere stagionali l'arredo urbano inteso come tutti gli elementi come gazebi, sedie, tavoli, pedane, ombrelloni, fioriere, lampade per riscaldamento, botti di legno, ecc. che



possono essere collocati all'esterno degli esercizi pubblici al fine di creare spazi per l'aggregazione ed il ristoro all'aperto. In particolare i gazebi sono strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati ma non fissati al suolo pubblico. I gazebi devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) devono essere realizzati in legno o metallo;
- b) gli arredi all'interno dei detti gazebi dovranno rispondere a criteri di funzionalità e decoro e dovranno essere in sintonia sia con la struttura che li ospita, che con il contesto urbano circostante; devono inoltre adeguarsi alle norme antinfortunistiche di sicurezza;
- c) devono avere una dimensione massima di mq. 80,00 con altezza interna non inferiore a ml. 3,00;
- d) collegati strutturalmente con l'edificio adiacente, devono assicurare un passaggio di m. 2,00 o mantenere quello esistente, se già presente un marciapiede pedonale pubblico di passaggio;
- e) la pavimentazione (pavimenti galleggianti, quadrotti in pietra, legno ad incastro, o simili) deve essere a struttura modulare facilmente smontabile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti;
- f) devono osservare tutte le prescrizioni in materia di sicurezza e di superamento barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap anche in carrozzella;
- g) non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne;
- h) è vietato pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica orizzontale e verticale;
- i) gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare danno estetico oppure danni sotto il profilo della sicurezza;
- l) per il riscaldamento invernale possono essere autorizzati irradiator di calore, alimentati da combustibile gassoso con bombole di capacità non superiore a 15 kg in spazi aperti e ben areati (portici e comunque spazi in cui la superficie verticale aperta sia superiore alla superficie di pavimento coperta); gli irradiator di calore dovranno essere certificati secondo le norme CE, con omologazione che attesti la conformità del prodotto; dovranno essere collocati in maniera tale da non costituire intralcio e/o pericolo per gli utenti;
- m) rimane l'obbligo di provvedere al preventivo ottenimento delle eventuali Autorizzazioni necessarie (tassa sull'occupazione del suolo pubblico, autorizzazione sanitaria, nulla-osta ai sensi del Codice della Strada, ecc.).

2. I gazebi così definiti al comma precedente sono assoggettati alla presentazione della semplice comunicazione come disposto dall'art.6 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

3. Le opere stagionali del comma 1 sono limitate ad un tempo massimo di 6 (sei) mesi.

#### **Art. 74 - Accessibilità**

1. Nella progettazione di edifici pubblici o privati, che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo o sociale, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche; tale prescrizione va attuata anche in sede di progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali.

#### **Art. 75 - Spazi pubblici e di uso pubblico**

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne le condizioni di accessibilità, nel rispetto del Codice della Strada.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitarne possibili ristagni.

3. I materiali e le modalità costruttive dovranno essere definiti per ogni contesto urbano, in ragione delle caratteristiche del sistema ambientale

tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storica consolidata nel tempo.

4. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico e negli appositi piani di settore.
5. I progetti di sistemazione viaria contestualmente alla risagomatura della strada e alla sistemazione delle superfici stradali, dovranno prendere in considerazione la riqualificazione dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, e prevedere l'indicazione degli interventi di arredo urbano.
6. L'uso del sottosuolo deve essere oggetto di apposito piano di settore, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia.

#### **Art. 76 - Marciapiedi e passaggi pedonali**

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. I marciapiedi dovranno essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo libero di 1,50 m., tale larghezza può essere derogata per comprovate ragioni funzionali.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
4. Per le costruzioni realizzate in adiacenza delle aree pubbliche il dirigente competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

#### **Art. 77 - Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le prescrizioni del Piano degli Interventi e rispettate le prescrizioni ed i vincoli espressi dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. La dimensione ed le caratteristiche, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50 e devono essere realizzate in sede propria e precluse con opportuni ostacoli al transito dei mezzi motorizzati.

#### **Art. 78 - Accessi carrai - rampe**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa ed il ciglio interno della strada o marciapiede se esistente, deve essere garantita la sosta per autoveicoli di almeno ml. 5,00 di lunghezza, con pendenza verso la strada, e l'obbligo del recupero dell'acqua piovana in una griglia, in modo da evitare che la stessa si riversi in area pubblica.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale anti-sdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90, qualora prive di accessibilità dall'interno del fabbricato.
4. Per le costruzioni soggette alle norme di Prevenzione incendi si applicano le disposizioni del DPR 151/2011: per le corsie a servizio delle autorimesse oggetto di Prevenzione Incendi devono avere larghezza non inferiore a m. 5,00, salvo deroghe comando Provinciale dei VV.FF.

5. Nelle zone agricole non sono consentite rampe esterne ai fabbricati.
6. Nel caso in cui il nuovo accesso comporti la realizzazione di nuovo ponte carraio, che preveda il tombinamento, deve essere prevista la realizzazione di palificata su entrambi i lati, a monte ed a valle del tratto tombinato, per una estesa di almeno ml. 2,00 a garanzia della tenuta delle sponde.

#### **Art. 79 - Antenne e Parabole**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna di tipo centralizzato; tale obbligatorietà vale negli edifici del tipo a blocco o in linea e comunque in tutti i casi in cui il solaio di copertura sia comune agli alloggi/unità.
2. Per modalità e posizionamenti vale quanto indicato all'art. 21.19 delle NTO relative alla zto "A – Centro storico" di cui alla terza fase del 1° Piano degli Interventi.
3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.
4. I cavi devono essere disposti esclusivamente nelle pareti interne delle costruzioni; se collocati all'esterno, devono essere sistemati in appositi incassi nelle murature d'ambito opportunamente protetti e saldamente ancorati.
5. È vietata l'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione nelle zone territoriali omogenee A, B e C.
6. L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione nelle zone territoriali omogenee D, E ed F deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno essere previste, per quanto possibile, mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10.9.1999 e, s.m.i., sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia, e quanto indicato al punto 9.0 del precedente art. 27.

#### **Art. 80 - Insegne**

1. I mezzi pubblicitari sono da considerare parte integrante del paesaggio urbano e influiscono sul carattere dei luoghi.
2. Pertanto l'apposizione di insegne e di altri mezzi di pubblicità sugli edifici deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e degli eventuali gradi di protezione stabiliti dallo strumento urbanistico
3. È conseguentemente ammessa l'installazione di insegne e l'affissione di manifesti e, in genere, di cartelli e mezzi pubblicitari nel rispetto delle norme di tutela del sistema ambientale contenute nello strumento urbanistico vigente, e secondo le modalità stabilite dagli strumenti di settore.
4. Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.
5. Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.
6. In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il dirigente/responsabile competente, sentito l'ufficio di Polizia Locale potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

**Art. 81 - Tende**

1. Sono ammesse tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.
2. Nel caso in cui sia prevista l'installazione permanente o su strutture stabilmente infisse al suolo, dovrà essere presentata apposita istanza edilizia ai sensi della normativa vigente, corredata, se del caso, dei pareri obbligatori.
3. Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.
4. Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.
5. In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente/responsabile competente, previa diffida e sentito il parere della C.E.I., potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

**Art. 82 - Sistemazioni agrarie - movimenti di terra**

1. In zona agricola sono ammessi tutti gli interventi di sistemazione agraria (spianamenti, baulature, scavo di fossi e scoline di sgrondo, attraversamenti tombinati, ancorché interni al fondo, ecc.), a mezzo di S.C.I.A. corredata dei documenti indicati al punto 10.0 del precedente art. 27.
2. In coincidenza di interventi edificatori, gli eventuali movimenti di terra che comportino alterazioni all'andamento naturale devono essere adeguatamente motivati e giustificati.
3. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere adeguatamente inerbate e realizzate con materiali coerenti con i caratteri del sistema ambientale.
4. Gli interventi di cui al presente articolo debbono uniformarsi alle indicazioni/previsioni della vigente normativa comunale, provinciale e regionale.

**Art. 83 - Terre e rocce da scavo**

1. L'attuale disciplina dell'utilizzo delle terre e rocce da scavo è contenuta nel nuovo regolamento adottato con il DM 10/08/2012 n. 161.

**Art. 84 - Impianti tecnologici**

1. In fase di richiesta di Permesso di Costruire (e comunque prima dell'effettivo inizio dei lavori) o presentazione della D.I.A./S.C.I.A, deve essere prodotto:
  - a) il progetto di tutti gli impianti tecnologici previsti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n.37 e, s.m.i.;
  - b) il progetto o schema deve essere esteso e comprendere tutti gli impianti previsti nelle aree e spazi comuni/pertinenziali;
  - c) inoltre nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati nel rispetto normativo del D.Lgs 28/2011 e, s.m.i.

## TITOLO X° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

### **Art. 85 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico**

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico.

### **Art. 86 - Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare anche nelle aree di proprietà privata, previa avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:
  - 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 e altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi; paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati non possono colpirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

### **Art. 87 - Apertura di accessi e strade private**

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per l'incolumità pubblica di cose e persone, il decoro e l'igiene pubblica.
2. Sono vietati accessi e strade private che sboccano su arterie di grande importanza o di traffico intenso senza la previa autorizzazione da parte del gestore/proprietario la strada stessa.
3. Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento della acque ed illuminati convenientemente.
4. Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

### **Art. 88 - Prescrizioni per manufatti particolari**

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso rispettare le disposizioni dell'Ente erogatore e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, previsti nelle lottizzazioni convenzionate.
2. In generale quando detti impianti abbiano caratteristiche assimilabili alle costruzioni ammissibili nella zona (ad esempio centraline ed edifici per idrovore, cabine di notevoli dimensioni) dovranno rispettare, per quanto possibile, le norme di zona, e potranno per contro derogare dagli indici volumetrici.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nei programmi di riqualificazione urbana ed ambientale, nelle lottizzazioni di aree residenziali, commerciali e produttive, nella realizzazione di nuove strade e sistemazione delle aree a servizi e destinate ad attrezzature di interesse comune, deve essere previsto il cablaggio delle reti informatiche.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi convenzionati dovranno prevedere, fra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di specifici condotti destinati ad accogliere la posa delle reti tecnologiche per fibre ottiche.
5. Sono consentite deroghe ai sensi dell'art. 80 della L.r. 61/85 e, s.m.i.
6. Le strutture precarie in tubolare metallico con copertura in plastica per il riparo da agenti atmosferici di esposizioni all'aperto di materiali e/o automezzi possono essere richieste con S.C.I.A. fino ad un massimo del 35% delle superfici scoperte del lotto di pertinenza; dette strutture non costituiscono distanza da confini e fabbricati, fatte salve le distanze minime previste dal codice Civile e non devono costituire impedimento alla visuale stradale. A supporto delle suddette strutture precarie è consentito il posizionamento di una struttura prefabbricata mobile in legno a servizio di dette attività con superficie coperta massima di mq. 25,00 e altezza massima in gronda di mt. 3,00.

#### **Art. 89 - Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione, in quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti e nelle aree agricole**

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dall'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e, s.m.i.
2. L'inosservanza all'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
3. Per gli impianti fotovoltaici si deve far riferimento alla normativa vigente statale e regionale.
4. Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1 lett. b) e c), anche fotovoltaici, possono essere ubicati in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici. Nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con parti-colare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14. Il sud-detto decreto è in attuazione della direttiva europea 2001/77/CE e per questo motivo costituisce l'attuazione di un obbligo assunto dalla Repubblica Italiana nei confronti dell'Unione Europea e non può essere derogato con delibera regionale (Consiglio di Stato sentenza N°4755 del 26 settembre 2013.)
5. L'insediamento di centrali termiche a biomassa (scarti provenienti essenzialmente dalle tre filiere del legno, dell'agricoltura e dei rifiuti prodotti dalle attività umane) per la produzione di energia elettrica è soggetto alle disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale, previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art. 90 - Sistemi solari Passivi**

1. Nelle nuove costruzioni e nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia, con particolare riguardo al rapporto con il paesaggio;
  - b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - c) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio;
  - d) sia dotata di opportuni sistemi schermanti per evitare il surriscaldamento estivo
  - e) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

- f) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

## TITOLO XI° - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 91 - Entrata in vigore**

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le norme di natura edilizio/urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi implicitamente abrogate.

### **Art. 92 - Poteri di deroga**

1. È consentito al dirigente competente il rilascio di permessi o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.
2. La deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.
4. Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Settore Igiene Pubblica e negli altri casi previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia.

### **Art. 93 - Sanzioni**

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie/amministrative previste dalla normativa vigente.

### **Art. 94 - Nuove disposizioni legislative e normative**

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative e normative, costituiscono automatico recepimento di modifica ed integrazione al presente Regolamento Edilizio, ovvero per quanto in contrasto o non specificatamente indicato prevalgono le norme statali e regionali che regolano la presente materia.