



PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.R.G. APPROVATO CON D.G.R.V.
N. 5313 DEL 23.11.1993

AGGIORNAMENTO NORMATIVO
D.C.C. n. 46 DEL 27.11.2009

VARIANTE AL P.R.G. n. 16
Adozione D.C.C. n. 39 del 30/11/2010

2011

PROGETTISTA:

Ufficio Tecnico Comunale
geom. Leopoldo Mozzato
arch. Domenico Mandurino
dott.ssa Sara Rizzato

IL SINDACO:

Dott.ssa Silvia Fattore

IL SEGRETARIO:

Dott.ssa Nadia Celeghin

Premessa

Questo fascicolo raccoglie i seguenti documenti:

1. regolamento edilizio
2. norme tecniche di attuazione
3. repertorio normativo delle attività

Abbreviazioni

D.G.R.	Delibera giunta regionale
D.G.R.V	Delibera giunta regionale del Veneto
Iasn	Indice annuo del saldo naturale
L. R.	Legge regionale
D.G.R.	Delibera Giunta Regionale
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
D. Lgs	Decreto Legislativo
Mass	Media annua del saldo sociale
N.C.E.U.	Nuovo catasto edilizio urbano
N.T.A.	Norme tecniche di attuazione
R.E..	Regolamento Edilizio
Prg	Piano regolatore generale
P.E.E.P.	Piano per l'edilizia economica e popolare
P.G.B.T.T.R	Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale
U.L.S.S.	Unità locale socio sanitaria
D.I.A.	Denuncia di Inizio Attività
P. di C.	Permesso di Costruire

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I. Norme generali.

Art. 1	Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento.	pag.6
--------	---	-------

Titolo II. Disciplina degli interventi.

Art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria.	7
Art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria.	7
Art. 4	Interventi di restauro e risanamento conservativo.	8
Art. 5	Interventi di ristrutturazione edilizia.	9
Art. 6	Interventi di nuova costruzione.	10
Art. 7	Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela.	10
Art. 8	Interventi diversi o per opere minori.	10
Art. 9	Interventi di demolizione.	11
Art. 10	Interventi per opere interne.	12
Art. 11	Interventi non ultimati.	12
Art. 12	Interventi per manufatti provvisori.	12
Art. 13	Interventi urgenti.	13
Art. 14	Varianti in corso d'opera.	13
Art. 15	Opere da eseguirsi dal Comune.	13
Art. 16	Sportello unico per l'edilizia	13
Art. 17	Deroghe al regolamento edilizio.	13
Art. 18	Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati.	14

Titolo III. Commissione edilizia.

Art. 19	Competenze della commissione edilizia.	18
Art. 20	Composizione e costituzione della commissione edilizia.	18
Art. 21	Procedure e funzionamento della commissione edilizia.	18

Titolo IV. Norme di procedura.

Art. 22	Dichiarazione urbanistica.	20
Art. 23	Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela.	20
Art. 24	Richiesta di documentazione integrativa.	20
Art. 25	Il preprogetto.	20
Art. 26	Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata.	21
Art. 27	Autorizzazione preliminare per sondaggi.	21
Art. 28	Titolo per ottenere il permesso di costruire.	21
Art. 29	Domanda di permesso di costruire.	21
Art. 30	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)	22
Art. 31	Rilascio del permesso di costruire.	22
Art. 32	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.	23
Art. 33	Onerosità del permesso di costruire.	23

Art. 34	Rimborso delle spese per sopralluoghi.	24
Art. 35	Evidenza del permesso di costruire o della D.I.A. del progetto.	24
Art. 36	Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire.	24
Art. 37	Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.	25
Art. 38	Agibilità.	26
Art. 39	Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.	26
Art. 40	Autotutela sul permesso di costruire.	26
Art. 41	Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio.	27

Titolo V. Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Art. 42	Accesso dei veicoli dagli spazi esterni.	28
Art. 42 ^{bis}	Definizione elementi architettonici – elementi caratteristici	28
Art. 43	Cortili.	29
Art. 44	Cavedio o chiostrina.	29
Art. 45	Decoro degli edifici.	29
Art. 46	Decoro delle aree scoperte.	30
Art. 47	Recinzione delle aree private.	30
Art. 48	Alberature e spazi scoperti.	30
Art. 49	Marciapiedi.	31
Art. 50	Portici pubblici e di uso pubblico.	31
Art. 51	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso	31
Art. 52	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato accessibile al pubblico.	32
Art. 53	Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie.	32
Art. 54	Scale esterne.	32
Art. 55	Scale e ascensori.	32
Art. 56	Coperture.	32
Art. 57	Illuminazione sotterranei.	33
Art. 58	Barriere architettoniche e norme di sicurezza.	33

Titolo VI. Prescrizioni tecniche.

Art. 59	Igiene del suolo e del sottosuolo.	34
Art. 60	Protezione dall'umidità.	34
Art. 61	Requisiti termici e igrotermici.	34
Art. 62	Requisiti illuminotecnici.	35
Art. 63	Requisiti acustici.	35
Art. 64	Fumi, polveri ed esalazioni.	35
Art. 65	Aerazione dei locali.	35
Art. 66	Caratteristiche dei locali.	36
Art. 67	Impianti al servizio dell'agricoltura.	37
Art. 68	Scarichi.	37
Art. 69	Scavi.	37
Art. 70	Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici.	37
Art. 70 ^{bis}	Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota	38

Titolo VII. Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Art. 71	Recinzioni provvisorie.	39
Art. 72	Opere provvisorie del cantiere.	39

Art. 73	Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.	40
Art. 74	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico.	40

Titolo VIII. Disposizioni varie.

Art. 75	Indicatori stradali ed altri apparecchi.	41
Art. 76	Numero civico degli edifici.	41

Titolo IX. Definizione e metodi di misura.

Art. 77	Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi.	42
Art. 78	Parametri urbanistici ed edilizi.	42

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte prima. Disposizioni generali.

Art. 1	Prescrizioni del Piano regolatore generale e richiamo alla legislazione vigente.	48
Art. 2	Elaborati di progetto del Prg.	48
Art. 3	Modi di attuazione del Prg.	48
Art. 4	Interventi diretti non soggetti a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 5	Zone soggette a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 6	Strumenti urbanistici attuativi.	49
Art. 7	Spazi per parcheggi privati.	50
Art. 8	Norme per l'edilizia esistente.	51
Art. 9	Attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del Prg.	53
Art. 10	Norme per gli edifici di valore culturale.	55
Art. 11	Limiti di distanza.	58

Parte seconda. Disposizione per le zone e aree.

Art. 12	Suddivisione del territorio.	59
Art. 13	Zone residenziali - Norme di carattere generale.	59
Art. 14	Zona «B» residenziale.	60
Art. 15	Zona «B1» residenziale.	60
Art. 16	Zona «C1» residenziale.	61
Art. 17	Zona «C1.1» zone residenziali sparse diverse dalle precedenti.	62
Art. 18	Zona «C2» residenziale.	63
Art. 18 ^{bis}	Zona «C2.1» residenziale.	65
Art. 19	Zona «D» artigianale-industriale di completamento e di espansione.	65
Art. 20	Zona «D1» commerciale – direzionale.	67
Art. 20 ^{bis}	Zona «D2» inserimenti agro-industriale.	68
Art. 21	Zona agricola «E» - sottozone «E2», «E3»	69
Art. 22	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.	72
Art. 23	Aree per servizi tecnologici e per i cimiteri.	74

Art. 24	Aree a verde privato.	75
Art. 24 ^{bis}	Aree private attrezzate per il tempo libero.	75
Art. 25	Zone di tutela.	75
Art. 26	Sedi stradali e piazze.	78
Art. 27	Disciplina delle strutture nel soprasuolo su aree del demanio comunale.	78
Art. 28	Impianti per la distribuzione dei carburanti.	78
Art. 29	Poteri di deroga per edifici e/o Impianti pubblici o di interesse pubblico.	79
Art. 30	Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del programma di fabbricazione previgente.	79

Parte Terza. Disposizione per le zone significative

Art. 31	Disposizione per le zone significative e repertorio normativo.	80
---------	--	----

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ATTIVITÀ

81

Titolo I. Norme generali.**Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento.**

Il presente regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente regolamento, dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale, dal Regolamento comunale d'igiene, dal D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, dal Testo unico delle leggi sanitarie, dalla legge comunale e provinciale e dalle leggi e regolamenti della Repubblica italiana e della Regione Veneto. Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente regolamento.

Titolo II. Disciplina degli interventi.

Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Definizioni

Gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001, riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature non portanti e le coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici;
- tinteggiatura esterna di fabbricati con le stesse caratteristiche di colorazioni o con colorazioni tipiche del luogo secondo il piano dei colori;
- installazione di impianti solari termici (senza serbatoio di accumulo esterno) o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, generatori eolici, come definiti ai sensi dell'art. 11 – comma 3 del D. Lgs. 115/2008. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/2010 tali impianti se installati su immobili soggetti a vincolo previsto ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, sono soggetti alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato D. Lgs. 42/2004.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

E fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Procedimenti

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione preventiva secondo modalità stabilite dal Comune.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria.

Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. b) del d.P.R. 380/2001, riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni quali muri di sostegno, travi, solette e, in generale, le strutture verticali e orizzontali;

- le opere necessarie per installare e integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
- La sostituzione di parti anche strutturali degli edifici limitata agli elementi fatiscenti ed irrecuperabili;
- gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie netta di pavimento senza considerare, a tale fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati.

Procedimenti

Fatto salvo quanto disposto all'art. 10 per le opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti alla procedura prevista ai sensi del Titolo I – Capo I del D.P.R. 380/2001.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. c) del d.P.R. 380/2001, sono volti alla conservazione e recupero dei caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio, nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza; gli interventi si attuano mediante le opere sottoelencate.

- 1) *Consolidamento strutturale* riguardante:
 - a) il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
 - b) la sostituzione di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.
- 2) *Adeguamento funzionale* riguardante la costruzione e demolizione di tramezzature, l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani. Gli interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio.
- 3) *Riqualificazione formale* dell'edificio riguardante gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali. Gli interventi interessano le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc., che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.
- 4) *Ripristino e rinnovo* di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di restauro sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono così definiti:

- in riferimento all'art. 3, comma 1 lett. d) del D. P.R. 380/2001 sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre, in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 10 comma 1 lett. a) della L.R. 14/2009 come integrata dalla L. R. 26/2009, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purchè la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.
- in riferimento all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 sono quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Inoltre, in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 10 comma 1 lett. b) della L.R. 14/2009 come integrata dalla L. R. 26/2009, tali interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento, soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici, allineamenti, profili in pietra, aggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del sindaco, sentita la commissione edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

Procedimenti

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10, gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire o, alternativamente, a denuncia di inizio attività.

Art. 6 - Interventi di nuova costruzione.*Definizioni*

Sono interventi di nuova costruzione quelli previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001.

Trattasi di:

- interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- posa di costruzioni prefabbricate anche se prive di ormeggio fisso.

Tuttavia qualora quest'ultime siano a carattere precario e temporaneo non è richiesto il permesso di costruire, salvo le fattispecie contemplate dal successivo art. 12.

Gli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

Procedimenti

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 7 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 23, l'avente titolo deve, se necessario, presentare all'amministrazione comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza il conseguimento del prescritto titolo abilitativo, qualora necessario.

Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e seguenti del D.P.R. 380/2001 gli interventi che riguardano le seguenti opere:

- a) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- b) occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- c) riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od edilizi autorizzati;
- d) abbattimento di soggetti vegetali, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari superiore a 10 m;
- e) sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli;
- f) pertinenze (autorimesse, ripostigli e piccoli depositi, verande, impianti sportivi e simili) non autonomamente utilizzabili nonché impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non sia superiore ad 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- g) cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di enti, di aziende pubbliche o di loro concessionari esistenti su suolo pubblico;
- h) recinzioni, tombinature, accessi carrai;
- i) sostituzione e modifica di vetrine senza modifica dei fori;
- j) modifiche al tracciato delle scoline, fossi e canalette per lo smaltimento delle acque superficiali e reflue.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 23 l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Non sono soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali pertinenti alla attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonché le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo, ed inoltre:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;
- le opere urgenti disposte dal sindaco;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del sindaco per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli enti pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- le opere di manutenzione ordinaria;
- le opere di manutenzione straordinaria, come individuate all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. 380/2001;
- le attrezzature di arredo per i giardini (cassette in legno e gazebo) così come definiti al successivo art. 42/bis);
- rimaneggiamento di parte del manto di copertura, suo riordino e sostituzione di elementi deteriorati con altri aventi la medesima forma e finitura;
- riparazione o sostituzione di elementi di isolamento termoacustico o impermeabilizzazione su terrazze, sottomanto o su pareti interne;
- riparazione di intonaci, rivestimenti pavimenti, infissi, sia interni che esterni;
- rifacimenti di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, interni al fabbricato;
- l'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (art. 17 D. Lgs 128/2006);
- l'eliminazione di opere abusive;
- posa di locandine, stendardi e targhe;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti;
- tende parasole su edifici ad uso privato non aggettanti su suolo pubblico.

Le opere, i lavori o i manufatti non soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sono soggetti a comunicazione preventiva secondo modalità stabilite dal Comune, salvo che non interessino immobili soggetti a tutela ai sensi del successivo art. 23.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 9 - Interventi di demolizione.

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto di preventiva comunicazione, D.I.A. o Permesso di Costruire relativamente all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni sono soggette a Permesso di Costruire il cui rilascio è subordinato:

- a) alla libertà di persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Il titolo abilitativo per la demolizione di immobili soggetti a tutela è subordinato all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.

Qualora l'atto di assenso sia conseguito mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al responsabile del Servizio.

Art. 10 - Interventi per opere interne.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 ora D. Lgs. 42/2004, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardano gli edifici di valore culturale indicati nel Prg, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al responsabile del Servizio da parte del titolare, di una relazione, corredata da una documentazione fotografica, a firma di un tecnico abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Art. 11 - Interventi non ultimati.

Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte classificato ai sensi dei precedenti artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9. è subordinato al rilascio di un nuovo permesso di costruire o alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Art. 12 - Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità di realizzazione del manufatto medesimo e allegata una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di importo almeno pari al costo conseguente alla sua rimozione. Non è richiesto alcun provvedimento qualora l'intervento abbia il carattere della precarietà e temporaneità e non si ripeta stagionalmente.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto abilitato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza, indicata nel permesso di costruire; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a carico dell'inadempiente rimuovendo il manufatto ed incamerando la fideiussione, salvo il recupero delle eventuali maggiori spese sostenute per la demolizione.

Il titolo abilitativo di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio, fermi restando i limiti temporali previsti nella eventuale concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

Art. 13 - Interventi urgenti.

Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività o permesso di costruire, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva denuncia di inizio attività o permesso di costruire ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al sindaco e al responsabile del servizio e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di denuncia di inizio attività o permesso di costruire in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 14 - Varianti in corso d'opera.

Le varianti in corso d'opera rispetto alla denuncia di inizio attività o permesso di costruire rilasciati, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente regolamento e con il Regolamento di igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ora D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 15 - Opere da eseguirsi dal Comune.

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue aziende non sono soggette a denuncia di inizio attività o permesso di costruire. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità sanitaria locale - Settore Igiene Pubblica - e della commissione edilizia, nonché delle altre Amministrazioni competenti.

Art. 16 - Sportello unico per l'edilizia

La responsabilità di tutti i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio, è affidata ad un'unica struttura denominata sportello unico dell'edilizia.

Tale ufficio, in osservanza agli adempimenti previsti dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001, cura i rapporti tra il soggetto privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, tra le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

Art. 17 - Deroghe al regolamento edilizio.

Il responsabile del servizio può, nei limiti e con i modi previsti dalla normativa vigente, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Limitatamente agli edifici di valore culturale, il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il responsabile del servizio è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

(Per l'adeguamento all'art. 80 della L.R. 61/85, come richiesto dalla Regione, vedere art. 29 delle N.T.A. del PRG).

Art. 18 - Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati.

Le domande di denuncia di inizio attività o permesso di costruire devono contenere l'estratto della Carta tecnica regionale in scala 1:5000, con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

- 1) per le nuove costruzioni
 - a) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficiente estesa rispetto l'intervento con indicata la toponomastica;
 - b) estratto autentico di mappa in data non anteriore a sei mesi o tipo di frazionamento aggiornato, conforme a quello depositato presso l'U.T.E. di Padova, orientato ed esteso ad un intorno di almeno 100 mt. ;
 - c) stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo con evidenziata l'area oggetto di intervento, orientato ed esteso ad un intorno di almeno 100 mt.
 - d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio;
 - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie utile degli ambienti e dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta;
 - e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
 - f) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, progettati nel rispetto delle disposizioni impartite dal Consorzio di bonifica o da altri Enti preposti;
 - g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
 - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- h/bis) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;

- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
 - l) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
 - m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
 - n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - o) computo metrico estimativo se necessario.
 - p) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
- Con cifra si devono indicare nei disegni:
- le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - altezze di muri frontali di fabbrica;
 - dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
 - ogni altro dato necessario per definire l'opera.
- 2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:
 - a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - b) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
 - c) computo metrico estimativo, se dovuto;
 - d) rappresentazione in pianta e nei prospetti dei fabbricati adiacenti;
 - e) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
 - 3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria:
 - a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - b) fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;
 - c) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.
 - d) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis.
 - 4) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:
 - a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
 - b) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
 - c) rappresentazione in pianta e nei prospetti dei fabbricati adiacenti;
 - d) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 ora D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal P.R.G. dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica;

- progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.
- 5) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
 - c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - f) estratto autentico di mappa o tipo di frazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - g) l'indicazione dei materiali impiegati.
 - h) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 6) Per le demolizioni
- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
 - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- 7) Per gli interventi diversi e le opere minori di cui all'art. 8:
- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
 - b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
 - c) indicazione dei materiali e dei colori;
 - d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
- 8) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria catastale;
 - c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
 - d) relazione illustrativa;
 - e) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 9) Per le mostre e i depositi all'aperto:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) relazione illustrativa;
 - c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
 - d) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 10) Per le varianti in corso d'opera:

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con colori indelebili: in rosso le aggiunte e, in giallo le demolizioni;
 - b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.
- 11) Per le opere interne soggette a denuncia 'e per ogni altra opera:
- a) relazione illustrativa;
 - b) documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

E' facoltà del responsabile del servizio chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

Titolo III. Commissione edilizia.

Art. 19 - Competenze della commissione edilizia. (commissione integrata)

La commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

La commissione esprime parere sulla qualità dei progetti, sulla rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge.

La commissione esprime altresì parere sulle proposte di strumenti urbanistici attuativi, sulle opere di competenza delle amministrazioni statali, regionali e comunali e può essere invitata ad esprimere parere su quanto attiene i problemi urbanistici, edilizi, nonché sulle eventuali modifiche da apportare al presente regolamento.

La commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 21.

Art. 20 - Composizione e costituzione della commissione edilizia.

La commissione edilizia comunale è composta da due membri di diritto e da quattro membri eletti dal Consiglio comunale.

I membri eletti dal Consiglio comunale sono scelti tra esperti, con voto limitato ad uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- il sindaco, o l'assessore delegato, che funge da presidente;
- il capo dell'ufficio tecnico comunale, o un tecnico suo delegato.

I membri elettivi, preferibilmente laureati o diplomati, devono essere esperti, nelle materie concernenti l'urbanistica, l'architettura, il diritto, l'arte, la storia, l'ambiente agricolo e naturale; deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Non possono essere nominati membri della commissione edilizia ordinaria e/o integrata, tecnici con studio professionale nel territorio comunale.

I membri elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili; esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori.

Non possono fare parte della commissione edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio comunale che provvede alla loro sostituzione; i membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera commissione.

Esercita le funzioni di segretario un componente della commissione di volta in volta designato dal presidente oppure, senza diritto di voto, un funzionario o altro dipendente del comune che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, sottoscritto da questi, dal presidente e da un membro eletto.

I membri della commissione e il segretario, sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

Art. 21 - Procedure e funzionamento della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti. I pareri negativi devono essere motivati.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

In caso di assenza o di impedimento del presidente, supplisce il commissario più anziano di età tra i membri elettivi presenti.

I pareri della commissione edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il sindaco il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla commissione edilizia nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della commissione edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di enti pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio comunale.

La commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di concessione e autorizzazione edilizia.

Il sindaco su richiesta della commissione può altresì sentire esperti esterni.

La commissione può, 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.

Il presidente ha la facoltà di convocare e sentire esperti nominati dall'Amministrazione comunale.

Il presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Titolo IV. Norme di procedura.

Art. 22 - Dichiarazione urbanistica.

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica sulle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché sulle modalità di intervento eventualmente previste nel Programma pluriennale di attuazione -

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 23 - Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela.

Per gli immobili soggetti a tutela il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della denuncia di inizio attività sono subordinati al preventivo nullaosta degli enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela dei valori e delle risorse disciplinata dalla legislazione vigente

Art. 24 - Richiesta di documentazione integrativa

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 decorrono dalla presentazione al Comune dell'ultimo dei documenti richiesti. I termini possono essere interrotti solo una volta.

Art. 25 - Il preprogetto.

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a permesso di costruire, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, possono richiedere al responsabile del servizio l'approvazione di un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le verifiche urbanistiche ed edilizie nonché le seguenti indicazioni:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 4, 5, 6, 7;
- la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- i collegamenti con le infrastrutture viarie e tecnologiche;
- eventuali proposte di convenzione urbanistica o edilizia ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata una relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli elaborati grafici devono documentare, in scala adeguata, l'intervento proposto.

Il responsabile del servizio, acquisiti i pareri della commissione edilizia, ed eventualmente anche quello del responsabile dell'Unità sanitaria locale del Settore igiene pubblica, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.

La comunicazione verrà considerata nell'istruttoria di eventuali domande di permesso di costruire, ma non costituisce titolo per il rilascio dello stesso.

Art. 26 - Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata.

La domanda volta a ottenere il nulla osta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

Art. 27 - Autorizzazione preliminare per sondaggi.

In caso di sondaggi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune.

Art. 28 - Titolo per ottenere il permesso di costruire

Il permesso di costruire può essere rilasciato al proprietario o al titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni il permesso di costruire è rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione per il godimento del bene a chi sia munito di titolo.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, il permesso di costruire può essere richiesto dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 29 - Domanda di permesso di costruire

Le domande di permesso di costruire, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, devono essere indirizzate al responsabile del servizio con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati devono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo a richiedere il permesso di costruire
- b) dal tecnico progettista abilitato.

Nella domanda devono essere indicati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e del progettista, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di permesso di costruire o successivamente o prima del rilascio del permesso medesimo o comunque prima dell'inizio delle opere, il richiedente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali devono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 37 lettera a).

Prima del rilascio del permesso di costruire devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto del permesso di costruire medesimo (Unità sanitaria locale - Settore igiene pubblica - Soprintendenza ai monumenti, Vigili del fuoco, ecc.).

Il rilascio del permesso di costruire che comporta demolizioni di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

Art. 30 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono subordinati a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- opere di restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, passi carrai e pedonali, muri di cinta e cancellate;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", che non modifichino la destinazione d'uso;
- i mutamenti di destinazione d'uso, purchè conformi alla destinazione d'uso della zona in cui ricadono;
- varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni indicate nel permesso di costruire;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato e nei locali siti al piano terreno del fabbricato stesso;
- gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n. 12/1999;

Art. 31 - Rilascio del permesso di costruire

Il responsabile del servizio, acquisito il parere della commissione edilizia, dell'Unità sanitaria locale - Settore igiene pubblica ove richiesto, di un'autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie rilasciata dal progettista abilitato, nonché acquisiti i pareri delle altre amministrazioni competenti, assume le proprie determinazioni in merito alla domanda.

I provvedimenti del responsabile del servizio sono notificati al richiedente presso il recapito indicato nella domanda stessa entro i termini fissati dall'art. 79 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.

Qualora il responsabile del servizio ritenga di non poter accogliere la domanda, prima della formale adozione di un provvedimento di diniego, comunica al richiedente i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10/bis della L. 241/1990.

Successivamente, determinandosi sulle eventuali osservazioni pervenute da parte del richiedente, il responsabile del servizio rigetta la domanda con provvedimento motivato.

Decorso inutilmente il termine previsto per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto, ai sensi dell'art. 20 - comma 9 del d. P.R. 380/2001.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione, e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice penale, della loro conformità alle prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati, conformità che può risultare anche dal certificato di cui al successivo punto f);
- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso

in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497;

- c) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale o realizzabile in area dotata di strumento urbanistico attuativo;
- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Prima del rilascio del permesso di costruire deve essere corrisposto il contributo di costruzione dovuto a termini di legge, secondo le modalità vigenti in materia.

Restano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Nei 15 giorni successivi al rilascio del permesso di costruire o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo pretorio, specificando il titolare del permesso di costruire esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

Il permesso di costruire deve essere ritirato, con pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 32 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

I firmatari del permesso di costruire sono solidamente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nel permesso medesimo. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento del permesso di costruire. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei richiedenti il permesso di costruire, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

Il Direttore dei lavori deve firmare gli elaborati di progetto e far pervenire responsabile del servizio l'accettazione dell'incarico assunto prima dell'inizio dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali. Le competenze di cui al comma precedente verranno verificate dagli uffici tecnici comunali.

Art. 33 - Onerosità del permesso di costruire

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio comunale sulla base di tabelle parametri che definite con legge regionale.

Art. 34 - Rimborso delle spese per sopralluoghi.

Il Comune con apposita deliberazione può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, i certificati, fatti nell'interesse del richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

Art. 35 - Evidenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività del progetto.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e gli elaborati allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni non inferiori a 0.7 x 1 m, nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori,
- f) i soggetti responsabili della sicurezza

La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate di acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale o mediante bottino mobile.

E fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.

Il responsabile del servizio, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 36 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli interventi autorizzati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Sono comunque fatti salvi i termini di inizio lavori del Permesso di Costruire originario nel caso sia presentata istanza di variante in corso d'opera.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori; entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato solamente nei casi previsti all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta un nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

Il permesso di costruire personale è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica al quale è intestato.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire se intendono avvalersi del permesso stesso, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il responsabile del servizio, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per il permesso originario.

Art. 37 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.

a) Inizio dei lavori

Prima di dare corso alla realizzazione delle opere il titolare del permesso di costruire comunica al responsabile del servizio il nominativo del direttore e dell'assuntore dei lavori con le relative accettazioni dell'incarico e deve denunciare la data di inizio dei lavori almeno 5 (cinque) giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi.

Con la comunicazione di inizio lavori devono essere trasmesse:

- n. 2 copie del progetto della denuncia delle opere in cemento armato o con struttura metallica,
- n. 2 copie del progetto delle opere per il contenimento energetico degli edifici di cui al successivo punto c).

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti al responsabile del servizio mediante lettera consegnata direttamente al protocollo del Comune, ovvero, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro gli otto giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico degli edifici

Con la denuncia di inizio lavori di cui al precedente punto a) deve essere presentato il progetto degli impianti idro-termo-sanitario nonché della tipologia e caratteristiche dei materiali impiegati nella costruzione, corredati da una relazione tecnica e redatti da idoneo professionista abilitato, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al responsabile del servizio ed ottenere la relativa autorizzazione ai sensi del relativo regolamento. Nella domanda devono essere precisati le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare permesso di costruire di cui ai relativi articoli.

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

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il responsabile del servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a

perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 38 - Agibilità.

Prima di usare i fabbricati e i manufatti interessati da interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività il titolare del permesso stesso o della D.I.A. deve chiedere al responsabile del servizio il certificato di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dai costruttori e installatori attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alla documentazione presentata per gli impianti; il rilevamento schematico degli impianti tecnologici;
- b) Visura rilasciata dalla C.C.I.A.A. in data non anteriore a sei mesi delle ditte installatrici degli impianti;
- c) Qualificazione energetica secondo le disposizioni del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- d) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- e) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1036;
- f) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto;
- g) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;
- h) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- i) licenza di esercizio per gli ascensori;
- j) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

Il responsabile del servizio previa eventuale ispezione da parte di tecnici comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e previo eventuale parere favorevole dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica - rilascia l'agibilità entro i termini di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, purchè corredata dagli allegati di cui sopra. Valgono in ogni caso le disposizioni contenute nell'art. 90, L. R. 61/85.

Il certificato di agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non sussistono le condizioni di legge che ne consentirò il rilascio. Il certificato di agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

Art. 39 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.

Nei casi previsti dalla vigente legislazione in merito alla esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività il responsabile del servizio ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il responsabile del servizio applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 40 - Autotutela sul permesso di costruire.

Il responsabile del servizio può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la commissione edilizia, annullare il permesso di costruire già rilasciato.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, dichiara la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla comunicazione di inizio lavori.

Art. 41 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio.

Il sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dal permesso di costruire rilasciato o tacitamente assentito.

Per tale vigilanza il sindaco si avvale di tecnici o agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Titolo V. Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Art. 42 - Accesso dei veicoli dagli spazi esterni.

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili.

L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Comune.

L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolo di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali rispondenti ai requisiti di cui al successivo art. 55.

Art. 42/bis – Definizione elementi architettonici – elementi caratteristici

Sono definiti i seguenti elementi architettonici:

Portico: costruzione limitata, da almeno due lati, da una serie di pilastri o colonne, ubicata al piano terra e coperto direttamente dal tetto o ricavato all'interno della sagoma del fabbricato;

Loggia: costruzione realizzata a quote più elevate rispetto al piano terra, limitata, da uno più lati, da una serie di pilastri o colonne, comunicante direttamente con l'esterno, priva di qualsiasi oggetto o sporto;

Tettoia: costruzione isolata o in adiacenza a fabbricato, munita di copertura e priva di tamponature laterali esterne ad eccezione degli elementi strutturali verticali (sostegni).

Pensilina: costruzione sporgente da fabbricato, munita di copertura e priva di tamponature laterali esterne e di elementi di sostegno verticali;

Seminterrato: piano di un edificio ricavato parzialmente al di sotto e al di sopra del livello naturale del suolo, generalmente utilizzato per ricavare locali di servizio alla residenza o ad attività commerciali, direzionali e produttive;

Sagoma dell'edificio: conformazione planivolumetrica dell'edificio ed il suo perimetro inteso nelle tre dimensioni. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, poggianti, sporti di gronda, oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, a condizione che la loro realizzazione e/o modifica non costituisca variazione della superficie coperta.

Pergolato: costruzione aperta su tutti i lati e senza copertura fissa. I pergolati devono avere una dimensione massima di mq. 30, con una altezza di ml. 3,00 e devono essere distanti ml. 1,50 dai confini di proprietà.

Casetta in legno: costruzione in materiale ligneo su tutti i lati e sulla copertura. Tali manufatti sono consentiti solo per una superficie massima in pianta di mq. 8,00 con una altezza massima (non media) all'estradosso del colmo di copertura di ml. 2,40.

Gazebo: chiosco da giardino, realizzato con strutture semplici e leggere facilmente smontabile e privo di chiusure laterali, con superficie massima di mq. 20,00.

In osservanza alle disposizioni dell'art. 5 della L.R. 14/2009, le pensiline e le tettoie, possono essere realizzate anche in zona agricola e sono sottoposte alla disciplina della denuncia di inizio attività, secondo le caratteristiche e modalità stabilite dalla D.G.R.V. n. 2508 del 04/08/2009.

Tutte le dimensioni e le modalità costruttive normate nel presente articolo (superfici, altezze, distanze, ecc...) fanno riferimento alla globalità di tutti gli elementi costitutivi i manufatti sopra regolamentati (vanno cioè comprese nelle suddette misurazioni le sporgenze, aggetti, teste di travi, ecc..., con la sola eccezione dei canali di gronda fino ad una sporgenza massima di 15 centimetri).

Art. 43 – Cortili.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le parti che delimitano il cortile non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di cinque metri, salvo maggiori distacchi prescritti dalle Norme di attuazione del Prg.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi 1,2 m; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 44 - Cavedio o chiostrina.

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a 3 m.

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Per gli interventi nell'esistente il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

Art. 45 - Decoro degli edifici

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

A tale riguardo il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico deturpino l'ambiente, è facoltà del responsabile del servizio di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Negli edifici plurifamiliari e a blocco devono essere previsti adeguati spazi o piazzole, opportunamente individuati, per la custodia dei contenitori rifiuti per la raccolta differenziata, predisponendo adeguati interventi di mitigazione ambientale.

Art. 46 - Decoro delle aree scoperte

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico non devono pregiudicare il decoro urbano. A tale riguardo il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E ammessa l'affissione di manifesti, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Comune escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di 2.5 m; qualora interessino la carreggiata stradale non meno di 5 m.

Il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 47 - Recinzione delle aree private.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di 1,5 m; devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di 0,5 m con sovrastante eventuale cancellata;
- b) entro i limiti delle zone industriali le recinzioni possono essere realizzate anche con muraie cieche fino ad una altezza di 2,5 m; sul fronte strada la recinzione non deve superare 1,5 m;
- c) entro i limiti delle altre zone, la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

All'incrocio di strade veicolari, le recinzioni dovranno essere realizzate con:

- raggio minimo di 7 m, nel caso di strade prive di marciapiede;
- raggio minimo di 5 m, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

Il responsabile del servizio può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, raggi di curvatura diversi e concedere deroghe per motivi di sicurezza. Il responsabile del servizio può imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

I piccoli ponti funzionali agli accessi privati dovranno essere dotati di spallette di altezza di cm. 30.

Art. 48 - Alberature e spazi scoperti.

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per le attività, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nel ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- le piante d'alto fusto dovranno essere scelte tra le specie autoctone;
- non meno del 50% delle specie arboree dover essere scelto tra le latifoglie;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; attenzione dovrà essere posta nel valutare la distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

Art. 49 – Marciapiedi.

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il sindaco può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'ufficio tecnico del Comune.

Art. 50 - Portici pubblici e di uso pubblico.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno, e la parete di fondo, non può essere inferiore a 3 m. L'altezza non può essere inferiore a 3 m.

Il responsabile del servizio può concedere dimensioni inferiori se motivate da ragioni architettoniche o di pubblico interesse.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal responsabile del servizio.

Art. 51 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico.

Gli elementi che sporgono dalle facciate, sul suolo pubblico o di uso pubblico, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a 4,5 m di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a 30 cm, solo se esiste il marciapiede;
- b) oltre 4,5 m di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1.5 m, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a 6 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 cm, ad eccezione delle cornici di copertura.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese le strade e piazze chiuse al traffico veicolare, anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,2 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dallo spazio veicolare. La posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

- 2) le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi altro elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a 4.5 m, devono aprirsi senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 52 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato accessibile al pubblico.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di 2,2 m

E consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo di elementi che formano coperture, verande ecc., purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 53 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie.

Gli elementi sporgenti oltre le coperture devono essere realizzati in coerenza con l'edificio ed eseguiti con materiali adeguati.

Art. 54 - Scale esterne.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione non sono ammesse scale esterne.

Sono ammesse le scale esterne aperte se prescritte per normativa o ragioni di sicurezza.

Art. 55 - Scale e ascensori.

Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni tutte le scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a 1,2 m., quelle interne alle unità abitative una larghezza non inferiore a 1,00 m. In entrambi i casi è vietato l'utilizzo di gradini dalla pedata trapezoidale.

Negli interventi di ristrutturazione le scale interne alle unità abitative devono rispettare i requisiti minimi stabiliti dalla D.G.R.V. 509/2010.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

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

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

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

Le ringhiere ed i parapetti devono avere altezza minima di 1,1 m; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 56 – Coperture.

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

Le falde di copertura inclinate non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%.

Il responsabile del servizio potrà autorizzare coperture con pendenze diverse solo su puntuale e motivata richiesta.

Art. 57 - Illuminazione sotterranei.

Sono ammesse, previa concessione, aperture in piano orizzontale a livello del suolo anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano realizzate con elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o con inferriate a maglie fitte.

Art. 58 - Barriere architettoniche e norme di sicurezza.

Valgono le disposizioni della Legge 13/89 e del D.M. 236/89 che prevalgono per quanto in contrasto. Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale dovrà essere rispettato il regolamento delle norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo, sociale, residenziale, dovranno essere adottati, nei limiti definiti dalle disposizioni di legge, gli accorgimenti atti ad eliminare o ridurre le barriere architettoniche favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 55 dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di tipo condominiale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il responsabile del servizio può imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

Gli accessi, le rampe, i giardini, e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Titolo VI. Prescrizioni tecniche.

Art. 59 - Igiene del suolo e del sottosuolo.

Prima di intraprendere nuove costruzioni deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le prescrizioni del Regolamento d'igiene, per quanto non in contrasto con il presente regolamento.

E vietato impostare le fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Unità sanitaria locale- Settore Igiene pubblica e dall'ufficio tecnico del Comune.

Art. 60 - Protezione dall'umidità.

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; pertanto le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a 15 cm al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà garantire la perfetta protezione dall'umidità. Tutti i locali al piano terreno destinati alla residenza, devono avere il piano di calpestio a quota non inferiore a 15 cm dal piano di campagna a mezzo di solaio o vespaio aerato di almeno 50 cm. In caso di ampliamento in aderenza a fabbricati esistenti può essere consentita una quota di pavimento pari a quella del piano terra del fabbricato esistente, fatto salvo quanto previsto al comma precedente.

I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio posto a quota superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità.

Il responsabile del servizio può consentire quote diverse del piano di calpestio negli interventi sugli edifici esistenti.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il responsabile del servizio, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 61 - Requisiti termici e igrotermici.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C e, per gli alloggi, non inferiore a 18 °C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere motivato.

Art. 62 - Requisiti illuminotecnici.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a un ottavo di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

Art. 63 - Requisiti acustici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che il livello sonoro dei rumori prodotti nei locali non rechi molestia ai restanti locali.

Le pareti esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico con indice di valutazione non inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il responsabile del servizio, può prescrivere particolari isolamenti acustici in modo da non recare molestia alle abitazioni.

Le pareti interne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici con indici di valutazione non inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno 36 dB;
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigianali, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

In caso di inosservanza, il responsabile del servizio dispone apposita perizia e stabilisce le opere da realizzare per eliminare le molestie accertate, stabilendo i termini di esecuzione dei lavori, pena la revoca del Permesso di Costruire o della D.I.A.

Art. 64 - Fumi, polveri ed esalazioni.

Il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il responsabile del servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 65 - Aerazione dei locali.

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.).

I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

Art. 66 - Caratteristiche dei locali.

Dimensioni dei locali

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, con presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno 9 mq;
- larghezza minima dei locali 2 m;
- altezza media netta non inferiore a 2,70 m con un minimo di 1,80 m.

Per attività commerciali ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di 3 m.

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti ed anche altezze minori a quelle sopraindicate, previo parere dell'U.L.S.S.

Per i locali non abitabili l'altezza media non può essere inferiore:

- a 2,40 m, per i servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpieghi di abitazione individuale o collettiva, ripostigli, garage e autorimesse e nei complessi scolastici e di lavoro;
- a 2,20 m, per vani scala, saletta di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

L'altezza minima degli spazi al di sotto e sopra i soppalchi, non deve essere inferiore a 2,10 m.

La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 40% di quella del locale soppalcato.

Dimensioni minime degli alloggi:

Salvo strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche di iniziativa pubblica, nei nuovi alloggi e in tutti gli interventi edilizi che comportano il ricavo di ulteriori alloggi, la superficie minima calpestabile non potrà essere inferiore a mq. 60,00 .

Nei fabbricati con più di quattro unità abitative, il 50% delle abitazioni potrà avere una superficie calpestabile inferiore a mq. 60,00 ma superiore a mq. 45,00. I valori decimali superiori allo 0,5 sono arrotondati alla cifra intera superiore.

Ogni alloggio ubicato al piano terra deve essere dotato di un locale ripostiglio con accesso diretto dall'esterno di superficie non inferiore a mq. 8,00.

Servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Il locale del WC non può avere comunicazione diretta con i locali abitabili, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

Residenze nelle zone destinate ad usi agricoli

Nei nuovi edifici residenziali pertinenti agli usi agricoli, non sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica locali per stalle e ricovero di animali, fienili, granaio, e depositi di materiale soggetto a fermentazione.

Art. 67 - Impianti al servizio dell'agricoltura.

Valgono le disposizioni del D.G.R. 7949/89 che prevalgono per quanto in contrasto. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 68 - Scarichi.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia previa autorizzazione, essere disperse in superficie in conformità al regolamento fognario vigente.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita dalla legislazione vigente.

Art. 69 - Scavi.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 70 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti dandone immediata comunicazione al responsabile del servizio che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 70/bis – Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

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

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

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 3 nel D. Lgs n 155/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma 1 DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art 3 del D. L.gs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max=1,80 e largh max 0,70).

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Titolo VII. Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Art. 71 - Recinzioni provvisorie.

Il titolare di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che sono impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere garantito il pronto e libero accesso agli addetti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto alcun corrispettivo.

Art. 72 - Opere provvisorie del cantiere.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo con opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 73 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il responsabile del servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio.

Art. 74 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico.

L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto si procede in via forzata.

Titolo VIII. Disposizioni varie.**Art. 75 - Indicatori stradali ed altri apparecchi.**

L'Amministrazione comunale può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al responsabile del servizio o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, sono a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 76 - Numero civico degli edifici.

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Titolo IX. Definizione e metodi di misura.**Art. 77 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi.**

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le superfici da considerare come opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal Prg alle aree per servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

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

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

Art. 78 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche di attuazione del PRG e del presente regolamento, valgono le definizioni di seguito specificate:

1 - Densità territoriale di zona

È il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la superficie della zona misurata sulle planimetrie del PRG in scala 1:5000.

2 - Densità fondiaria

È il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la superficie fondiaria.

3 - Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

4- *Indice di copertura*

E il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5 - *Superficie coperta*

E la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, con luce libera non superiore a 1,5 m, quali poggioli a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.

6- *Superficie lorda di pavimento*

E la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al punto 7.

7- *Numero dei piani*

E la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione compreso il piano seminterrato con altezza interna all'intradosso del solaio, fuori terra, maggiore di mt. 0,80.

8- *Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica*

E la differenza tra la quota dal piano dal quale emerge il fabbricato, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine ascensori, vani scala e simili).

9- *Volume del fabbricato*

È il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definiti ai punti 5 e 8, compreso il volume dei sottotetti abitabili.

Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, portici pubblici, portici privati con dimensioni non superiori al 40% della superficie coperta con un massimo di 40 mq, per ogni unità immobiliare, i volumi tecnici, i bow-windows, le logge rientranti fino a 1,5 m, i vani scala e i vani ascensore quando sono a servizio di più abitazioni, le serre, i gazebi, i pergolati, il volume del vespaio fino ad una altezza di 0,50 m, il volume delle cabine elettriche interne agli edifici nonché il volume dell'isolamento termico disposto all'esterno di edifici esistenti, purché ciò non determini aumento delle superfici di pavimento o dei volumi utili.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili con altezza minima non superiore a m. 1,50 e massima non superiore a m. 2,70. Sono esclusi dal calcolo del volume i piani terra adibiti a locali accessori con altezza massima di m. 2,40 e fino alla concorrenza del 40% della superficie coperta che genera volume dell'edificio e ricavati all'interno del sedime dell'edificio.

Le falde inclinate di copertura dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 56.

I sottotetti possono anche essere realizzati con copertura orizzontale, con altezza non superiore a ml. 2,10, alle seguenti condizioni:

- L'orizzontamento sia costituito dalla struttura staticamente portante di copertura, escludendo l'utilizzo di qualsiasi forma di controsoffitto o elemento di delimitazione dell'altezza del sottotetto;
- Gli eventuali elementi strutturali a vista (travi, piattabande, ecc...) dovranno avere l'orditura con luce libera non superiore a 1,00 ml.;
- La tipologia edilizia dell'intero fabbricato, la composizione formale complessiva e i materiali e le soluzioni progettuali di dettaglio, devono essere complessivamente coerenti e compatibili;

- Sottotetti con copertura orizzontale, nel rispetto delle suddette condizioni, sono ammissibili comunque previa acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia comunale integrata.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

10 - Distacco dalle strade

E la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio della strada e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

11 - Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

12- Distacco dai confini

E la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica.

13 - Distacco tra gli edifici

E la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

14- Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

15 - Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

16- Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

17 - Utilizzazioni in atto

E rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

18 - Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane di beni di natura artistica. L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto ministeriale n. 537 dell'8 giugno 1964.

19- Artigianato di servizio

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e servizio.

20- Zonizzazione e allineamenti del Piano regolatore generale.

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal Piano regolatore generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del Piano regolatore generale, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano regolatore generale stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del Piano regolatore generale eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

21- Definizione di pareti finestrate:

Per pareti finestrate si intendono pareti dotate di luci e/o vedute e/o di qualsiasi apertura aeroilluminante di locali sia abitabili che accessori.