



COMUNE DI ARRE

PROVINCIA DI PADOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON D.G.R.V. N. 1767 DEL 06.06.2003

E CON D.G.R.V. N. 116 DEL 23.01.2004

D.G.R.V. n. 1767 del 06.06.2003 e succ. n. 116 del 23.01.2004 approvazione P.R.G.:

Varianti successive:

- 1) Delibera C.C. n. 6 del 22.03.2004
- 2) Delibera C.C. n. 7 del 22.03.2004
- 3) Delibera C.C. n. 8 del 22.03.2004
- 4) Delibera C.C. n. 9 del 22.03.2004
- 5) Delibera C.C. n. 16 del 26.04.2004
- 6) Delibera C.C. n. 17 del 26.04.2004
- 7) Delibera C.C. n. 3 del 26.02.2005
- 8) Delibera C.C. n. 27 del 16.07.2005
- 9) Delibera C.C. n. 28 del 16.07.2005
- 10) Delibera C.C. n. 23 del 29.06.2006
- 11) Delibera C.C. n. 24 del 29.06.2006
- 12) Delibera C.C. n. 43 del 24.11.2006
- 13) Delibera C.C. n. 47 del 4.12.2007
- 14) Delibera C.C. n. 5 del 31.01.2008

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Oggetto del regolamento edilizio.....	pag.	5
Art. 2	- Richiamo a disposizioni di Legge e regolamento.....	pag.	5
Art. 3	- Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	5

TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 4	- Attività edilizia libera.....	pag.	6
Art. 5	- Interventi subordinati a DIA (Denuncia di Inizio Attività).....	pag.	6
Art. 6	- Interventi subordinati a Concessione Edilizia.....	pag.	6
Art. 7	- Opere da eseguirsi dal comune.....	pag.	9
Art. 8	- Opere da eseguirsi dallo stato.....	pag.	9
Art. 9	- Deroghe.....	pag.	9

TITOLO III - CONCESSIONI

Art. 10	- Domande di concessione e di giudizio preliminare.....	pag.	10
Art. 11	- Titolo per ottenere la concessione.....	pag.	12
Art. 12	- Certificato di destinazione urbanistica.....	pag.	12
Art. 13	- Concessione a lottizzare	pag.	13
Art. 14	- Norme per la presentazione dei progetti	pag.	13
Art. 15	- Concessione.....	pag.	19
Art. 16	- Onerosità della concessione.....	pag.	20
Art. 17	- Rimborsi	pag.	20
Art. 18	- Evidenza della concessione o D.I.A. e del progetto.....	pag.	20
Art. 19	- Termini di inizio ed ultimazione dei lavori oggetto di concessione	pag.	21
Art. 19bis	- Disciplina della denuncia di inizio attività in materia di edilizia.....	pag.	22
Art. 20	- Adempimenti prima dell'inizio dei lavori	pag.	23
Art. 21	- Collaudo, agibilità ed abitabilità.....	pag.	25
Art. 22	- Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	pag.	26
Art. 23	- Autotutela sulla concessione o D.I.A.	pag.	26

Art. 24	- Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio	pag.	27
---------	---	------	----

TITOLO IV - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25	- Attribuzioni della commissione edilizia.....	pag.	27
Art. 26	- Composizione della commissione edilizia.....	pag.	28
Art. 27	- Funzionamento della commissione	pag.	28

TITOLO V - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Art. 28	- Cortili.....	pag.	30
Art. 29	- Cavedio e chiostrina.....	pag.	30
Art. 30	- Prescrizioni edilizie particolari.....	pag.	31

TITOLO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 31	- Decoro degli edifici	pag.	32
Art. 32	- Decoro delle aree	pag.	32
Art. 33	- Elementi che sporgono da facciate ed aggettano sul suolo.....	pag.	34
Art. 34	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato, accessibile al pubblico.....	pag.	35
Art. 35	- Costruzioni accessorie	pag.	35
Art. 36	- Illuminazione sotterranei	pag.	36
Art. 37	- Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie	pag.	36
Art. 38	- Recinzioni sulle aree private.....	pag.	36
Art. 39	- Alberature.....	pag.	37
Art. 40	- Coperture.....	pag.	40
Art. 41	- Scale esterne.....	pag.	40
Art. 42	- Marciapiedi.....	pag.	40
Art. 43	- Portici	pag.	41
Art. 44	- Scale e ascensori	pag.	41
Art. 45	- Barriere architettoniche	pag.	42
Art. 46	- Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale...	pag.	42
Art. 47	- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	42
Art. 48	- Numeri civici	pag.	43

TITOLO VII - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 49	- Parametri abitativi.....	pag.	43
Art. 50	- Locali abitabili.....	pag.	44
Art. 51	- Sottotetti o mansarde	pag.	45
Art. 52	- Cucine	pag.	45
Art. 53	- Locali per i servizi igienici	pag.	45
Art. 54	- Corridoi e disimpegni	pag.	46

Art. 55	- Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag.	46
TITOLO VIII - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE			
Art. 56	- Edifici e locali di uso collettivo	pag.	47
Art. 57	- Stabilimenti artigianali, depositi magazzini, autorimesse	pag.	47
Art. 58	- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	pag.	48
Art. 59	- norme per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di edifici esistenti in zona agricola - sottozone E2 ed E3	pag.	48
Art. 60	- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	51
TITOLO IX - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE			
Art. 61	- Interventi sul suolo e nel sottosuolo	pag.	52
Art. 62	- Protezione dall'umidità	pag.	53
Art. 63	- Isolamento acustico.....	pag.	53
Art. 64	- Fumi, polveri ed esalazioni.....	pag.	54
TITOLO X - NORME DI BUONA COSTRUZIONE			
Art. 65	- Stabilità delle costruzioni	pag.	54
Art. 66	- Manutenzione e restauri	pag.	54
Art. 67	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	55
TITOLO XI - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO			
Art. 68	- Impiego di materiali lignei	pag.	55
Art. 69	- Preventivo nulla osta dei vigili del fuoco.....	pag.	55
Art. 70	- Certificazione di competenza dei vigili del fuoco.....	pag.	56
Art. 71	- Fognature private	pag.	56
Art. 72	- Condotte e bacini a cielo aperto	pag.	56
Art. 73	- Condotti chiusi.....	pag.	56
TITOLO XII - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI			
Art. 74	- Opere previsionali a carattere provvisorio ...	pag.	57
Art. 75	- Movimento ed accumulo dei materiali.....	pag.	58
TITOLO XIII - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE			
Art. 76	- Alberi di alto fusto	pag.	58
Art. 77	- Altezza del fabbricato o edificio o corpo di fabbrica	pag.	58

Art. 78	- Altezza delle fronti	pag.	59
Art. 79	- Ciglio stradale.....	pag.	59
Art. 80	- Distanza o distacco dalla strada	pag.	59
Art. 81	- Distanza o distacco tra edifici.....	pag.	60
Art. 82	- Distanza o distacco dai confini di proprietà o da aree pubbliche previste	pag.	60
Art. 83	- Destinazioni d'uso.....	pag.	60
Art. 84	- Fabbricato o corpo di fabbrica o edificio.....	pag.	60
Art. 85	- Isolato	pag.	60
Art. 86	- Indice di fabbricabilità fondiaria	pag.	61
Art. 87	- Indice di fabbricabilità territoriale	pag.	61
Art. 87bis	- Interventi edilizi.....	pag.	61
Art. 88	- Utilizzazione in atto.....	pag.	62
Art. 89	- Numero dei piani	pag.	62
Art. 90	- Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria	pag.	63
Art. 91	- Pertinenza non abitabile	pag.	63
Art. 92	- SOPPRESSO	pag.	64
Art. 93	- SOPPRESSO	pag.	64
Art. 94	- Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione.....	pag.	64
Art. 95	- Standards	pag.	64
Art. 96	- Superficie coperta.....	pag.	65
Art. 97	- Superficie fondiaria	pag.	65
Art. 98	- Superficie lorda di pavimento o di calpestio.	pag.	65
Art. 99	- Superficie netta di pavimento o di calpestio.	pag.	65
Art. 100	- Trasformazione urbanistica.....	pag.	66
Art. 101	- Trasformazione edilizia.....	pag.	66
Art. 102	- Tipologia edilizia	pag.	66
Art. 103	- Unità abitativa	pag.	66
Art. 104	- Vani utili abitabili	pag.	66
Art. 105	- Volume	pag.	67
Art. 106	- Volume tecnico.....	pag.	67

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo, del territorio Comunale; le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente articolo 1 oltre che alle disposizioni del presente Regolamento sono disciplinate dalle Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto vigente in materia.

Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Tutti i firmatari dei progetti sono solidalmente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari della concessione, per i progettisti, per i direttori dei lavori e per gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 4 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Non sono soggette a concessione o a D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) le seguenti opere (fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 490/99);

a) interventi di manutenzione ordinaria;

- b) interventi in edifici privati volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d) opere pertinenziali di edifici esistenti siti nelle zone A - B - C - D - E, a servizio del fabbricato principale, con destinazione a ricovero attrezzi da giardino, aventi dimensioni max di mq 6,00, altezza massima estradosso di mt 2,40 e poste a mt 2,00 dai confini e dalle strade, purchè pareti non finestrate, altrimenti a mt. 5,00. Le stesse pertinenze sono considerate tali quando siano realizzate in materiale ligneo. E' altresì consentita la costruzione a confine: - in aderenza qualora esista sulla proprietà confinante un fabbricato; - anche in assenza di fabbricato a confine previo consenso scritto del confinante, registrato e trascritto; - su edificazione di due proprietà confinanti;

Art. 5 - INTERVENTI SUBORDINATI A D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)

Sono realizzati mediante D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 4 e 6.

Art. 6 - INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Concessione edilizia:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di totale demolizione con ricostruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici;
- e) interventi di destinazione d'uso connessi a interventi di ristrutturazione edilizia, nonché, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", i mutamenti di destinazione d'uso realizzati con opere edilizie.

E inoltre

- a) la posa di involucri insistenti sul suolo pure se privi di ormeggio fisso, l'installazione di costruzioni leggere anche prefabbricate, di tendoni, di imbarcazioni, vetture e simili non come mezzi di trasporto bensì per la permanenza di persone o il deposito di beni;

Ai fini del presente regolamento si distinguono le seguenti destinazioni d'uso:

1) Destinazioni d'uso residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone. Rientrano nell'edilizia residenziali, oltre alle abitazioni civili;

- a) le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli;
- b) gli alloggi di servizio, ed in genere gli alloggi annessi a stabilimenti artigianali, commerciali, uffici, a impianti sportivi, etc.;
- c) gli alloggi collettivi quali: conventi, "residences", etc.;
- d) tutti i locali di pertinenza delle abitazioni, quali autorimesse singole o collettive, cantine soffitte, sala caldaia, locali contatori, scale e corridoi comuni, etc.

2) Destinazioni d'uso artigianale

Si intendono destinati ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttiva classificabile come artigianale ai sensi della legislazione vigente all'atto del rilascio della concessione, compresi tutti gli edifici e locali accessori, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

3) Destinazioni d'uso turistiche

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i "motels", nonché gli insediamenti turistici di cui all'art.9 della L.R. 27.10.77 N.61 e sue successive eventuali modificazioni.

4) Destinazioni d'uso commerciale

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e pertinenze (negozi, magazzini, supermercati, depositi etc.) normalmente destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di piccole attività artigianali (barbiere parrucchiere, tappezziere etc.).

Rientrano nelle destinazioni d'uso commerciali:

- a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) gli edifici e i locali sedi di rappresentanze commerciali;
- c) i locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciali;
- d) le autorimesse ad uso pubblico (anche sotterranee);
- e) i locali di Pubblico spettacolo o trattenimento;
- f) i locali per i giochi leciti;
- g) i locali per cure fisiche;
- h) le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici e d'analisi e simili di tipo privato;
- i) gli studi professionali;
- l) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto e spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, etc.);
- m) i locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- n) gli impianti di distribuzione di carburante, i chioschi, le edicole;
- o) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- p) gli impianti sportivi e ricreativi;
- q) le scuole di qualsiasi tipo e asili nido.

5) Destinazioni d'uso direzionale

Si intendono destinazioni d'uso direzionale gli edifici e le parti di edifici destinati:

- a) a sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) a uffici pubblici;
- c) ad uffici privati non annessi a costruzioni, a locali o ad impianti destinati ad attività industriale, artigianale, commerciale o turistica.

6) Destinazioni d'uso rurale

Si intendono ad uso rurale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttiva classificabili come rurali secondo la legislazione vigente all'atto del rilascio della concessione o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, compresi tutti gli edifici e locali accessori, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei coltivatori o gli alloggi di servizio.

Le pertinenze e i locali annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per le case annesse ad edifici artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerate ad uso residenziale.

Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRSI DAL COMUNE

Le opere da eseguirsi dal Comune non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità Sanitaria Locale Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia.

Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRSI DALLO STATO

Le opere di regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, sono soggette a concessione. Si richiama comunque la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/85.

Art. 9 - DEROGHE

Il Responsabile del procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85, Concessioni Edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona, entro i limiti predeterminati delle N.T.A. e degli standard urbanistici, rapportati al volume autorizzato quando voglia favorire la realizzazione, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti dei parametri urbanistici vigenti.

Le deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione sono fissate nei seguenti limiti:

- a.** la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 15% (quindi per cento) nei valori massimi;
- b.** la superficie coperta può essere aumentata del 15% (quindici per cento) nei valori massimi;
- c.** l'altezza massima degli edifici può essere aumentata del 10% (dieci per cento);
- d.** può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico, comunali.

Il Responsabile del Procedimento può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a.** documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, nei limiti della L.R. 30.7.1996, n. 21;
- b.** il recupero di gravi condizioni di degrado.

TITOLO III - CONCESSIONI

Art. 10 - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione per eseguire le opere citate nel precedente art. 6, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 15 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al precedente comma.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo art. 15 debbono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale, del proprietario e dei progettisti, 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 concessione o successivamente, o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il Committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 21 lettera a).

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dal titolare della Concessione e dagli interessati subentranti.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestivamente comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti e ne dà comunicazione agli interessati.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Art. 11 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE

La concessione può essere data solo al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni la concessione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da tutti ovvero dalla maggioranza che a norma delle leggi vigenti è legittimata ad attuare l'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali la concessione può essere richiesta dall'Amministrazione a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 12 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, rilascia su domanda di chi abbia titolo ad ottenere la concessione, presentata sugli appositi moduli, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo.

In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legislazione vigente e in particolare che la convenzione sia stata stipulata, registrata e trascritta.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare da parte del committente della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione alla manutenzione ed al collaudo dell'opera; contiene altresì un disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Le domande di concessione o autorizzazione con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 5 e 6 devono contenere:

1) per le nuove costruzioni anche prefabbricate:

- a) planimetria della località in scala catastale, estesa per un congruo raggio rispetto al punto ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, aggiornato sul posto e con indicata la toponomastica;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi; stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
- c) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile abitativa e la superficie destinata a servizi ed accessori, complessiva e distinta per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti nonchè dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività artigianale, la superficie al netto da murature e pilastri;
- e) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree 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, nonchè la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame; nella planimetria devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria del progetto;
- f) planimetria, in scala 1:200, quotata della 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 c) d) e) del successivo punto 4).

Nella stessa planimetria dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche.

Questa planimetria, nei casi più semplici può essere redatta in scala 1:500 e unificata a quella di cui al punto e).

- g) Tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- h) la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con la indicazione dei volumi tecnici dei materiali e dei colori; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei progetti dovranno 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) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) nei casi più complessi può essere richiesto almeno un particolare nel prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori.

Con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, etc. e le dimensioni delle finestre;
- b) le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- c) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

2) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; 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 e strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto;
- c) computo metrico estimativo se trattasi di concessione onerosa.

3) Per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia:

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
- b) documentazione fotografica a colori;
- c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo;
- d) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da descrizioni dei materiali da impiegare;
- e) relazione sugli impianti tecnologici e, se necessario, sugli interventi strutturali;
- f) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti;

4) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni, costruzioni di recinzioni:

- a) planimetria della località in scala catastale con indicata la toponomastica;
- b) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezioni e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) l'indicazione dei materiali impiegati.

5) Per le demolizioni:

- a) planimetria della località in scala catastale;

- b) piante, ed almeno una sezione, quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

6) Per il collegamento, la modifica e la rimozione di monumenti, edicole etc.:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

7) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relativa:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà e le superfici reali delle stesse;
- c) estratto autentico di mappa di tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 6 mesi;
- d) cartografia aggiornata dello stato di fatto della zona di intervento e del suo intorno con indicati i servizi tecnologici e sociali esistenti interni o esterni all'area di intervento ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, e la toponomastica corredata dal rilievo completo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area di intervento.
- e) stralcio planimetrico e normativa del P.R.G. riguardante l'area di intervento;
- f) progetto di lottizzazione quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500 con l'indicazione delle strade, delle piazze dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione corrente elettrica, con le relative cabine di trasformazione, etc.);

- g) progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- h) progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc.);
- i) tabelle delle aree pubbliche e delle aree edificabili, con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- l) norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale;
- m) schema di convenzione;
- n) ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione del piano (fotografie, plastici, etc.) richiesto dall'Amministrazione Comunale a sussidio e completamento del piano medesimo.

8) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica o sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, e la costruzione di manufatti stradali:

- a) stralcio planimetrico del Piano Regolatore o la planimetria generale dell'eventuale strumento urbanistico attuativo;
- b) planimetria della località in scala catastale estesa per un raggio di almeno ml. 100 rispetto al punto ove si intende eseguire l'opera, con indicata la toponomastica;
- c) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavi, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- d) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata.

9) Per la costruzione di locali da effettuare nel sottosuolo:

- a) stralcio planimetrico del Piano Regolatore o la planimetria generale dell'eventuale strumento urbanistico attuativo;
- b) una planimetria generale, in scala 1:500, rilevata topograficamente con tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare

l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la costruzione dei locali;

- c) le piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- d) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

10) Per il collocamento e la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, etc.) anche nel sottosuolo:

- a) relazione illustrativa;
- b) piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;
- c) planimetria catastale.

11) Per le mostre e i depositi all'aperto:

- a) stralcio planimetrico del Piano Regolatore;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate delle attrezzature fisse e della viabilità.

12) Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

13) Per ogni altra opera:

- a) relazione illustrativa;
- b) grafici in scala adeguata, atti ad illustrare compiutamente l'opera oggetto della richiesta di concessione o autorizzazione.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm 21 x 29⁷ (A4).

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico chiedere ulteriori delucidazioni, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale e' richiesta la concessione o l'autorizzazione.

Art. 15 - CONCESSIONE

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificati al richiedente al recapito indicato nella domanda, nei tempi e nei modi previsti dall'art. 79 della L.R. 61/85.

Nei quindici giorni successivi all'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo Pretorio.

La concessione è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale ove chiunque può prenderne visione, nell'orario di ricevimento del pubblico dell'Ufficio Tecnico.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle Leggi vigenti e dei rimborsi di cui ai successivi artt. 17 e 18.

A ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione non costituisce prova della legittimità o rispondenza delle opere alle leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità rimanendo sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 16 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia 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 parametriche definite con legge regionale.

Art. 17 - RIMBORSI

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

Art. 18 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O D.I.A. E DEL PROGETTO

La concessione o D.I.A. e i disegni allegati, nonchè 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.

In ogni cantiere deve essere apposto, all' esterno, ben visibile, un tabellone di opportune dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o D.I.A.;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.
e ove previsto:
- f) il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ;
- g) il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione;
- h) il calcolatore delle opere in c.a..

Art. 19 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori di cui al successivo art. 22, non può essere superiore ad un anno, decorrente dalla notifica.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura con l'inizio delle opere di scavo per le opere di fondazione.

Nel caso di interventi 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 ampliamenti o modifiche autorizzate. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura con lo scavo per la posa in opera dei materiali necessari alla realizzazione delle opere stesse.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni, dalla data di inizio lavori, e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta al ottenere una nuova concessione.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti, dovrà essere richiesta nuova concessione o D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

La concessione a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità per l'esecuzione dei lavori.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Sindaco, 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 previsti per la concessione originale.

**Art. 19 BIS - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN
MATERIA EDILIZIA**

1. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni; l'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
2. L'interessato presenta, 20 gg (giorni) prima dell'effettivo inizio dei lavori, la Denuncia di Inizio dell'Attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e dai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Qualora l'intervento oggetto di Denuncia di Inizio Attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di 20 gg. di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In mancanza di questo, la denuncia è priva di effetti.
4. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle Denunce di Inizio di Attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a corredo dei progetti di trasformazioni, nonché le attestazioni dei professionisti abilitati.
5. Ai sensi dell'art. 19 della Legge n. 241/90, e successive modificazioni, l'Amministrazione competente, entro e non oltre 60 giorni dalla denuncia, verifica d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di Legge richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'Attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e dei suoi effetti entro il termine prefissatogli dall'Amministrazione stessa.

6. Il dirigente o responsabile del competente Ufficio Comunale, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, in forma l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova Denuncia di Inizio di Attività, qualora le prefissate condizioni possano essere soddisfatti modificando o integrando l'originario progetto in modo da renderlo conforme alle previsioni dell'Ufficio ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati.
7. Il progettista, abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art. 20 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

a) inizio lavori:

il titolare della concessione, per eseguire le opere di cui all'art. 6, deve denunciare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della notifica.

Non sono ammessi atti di notorietà se non per causa di forza maggiore non prevista dal presente Regolamento.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi e dai subentranti, al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro gli 8 giorni successivi, pena la immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello:

il titolare della concessione 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.

c) Contenimento del consumo energetico negli edifici:

prima della denuncia di inizio dei lavori il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto esecutivo una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, 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 Sindaco ed ottenere la concessione a norma del relativo Regolamento.

La domanda deve precisare 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 nell'autorizzazione; 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 autorizzazione e concessione edilizia di cui ai relativi articoli.

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

La tassa di occupazione viene determinata in base alle relative disposizioni comunali.

In caso di manomissione alle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta 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.

Art. 21 - COLLAUDO, AGIBILITA' ED ABITABILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui agli artt. 5 e 6, il titolare della concessione o autorizzazione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 09.01.1991 N. 10 e successive modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- b) i certificati e i collaudi ai sensi della Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- c) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti di cui penultimo comma del precedente art. 10.
- d) copia del certificato di collaudo statico, quanto prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.1971 N. 1086;
- e) certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto.

Il Sindaco, previa ispezione degli Uffici Tecnici Comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e previa ispezione dell'Ufficiale sanitario, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 15.

Art. 22 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti artt. 5 e 6, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia, ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in pristino ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

Art. 23 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la Commissione Edilizia, annullare le concessioni già rilasciate o D.I.A. assentite.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o D.I.A. in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

Art. 24 - VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sugli interventi che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, dei regolamenti ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

Per tale vigilanza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si avvale di funzionari ed 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 IV - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che riscontra l'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie e tecniche vigenti ed esprime per iscritto sul modulo di cui al comma I dell'art. 11 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte al precedente art. 6, ed eventualmente, il

progetto delle opere di cui al precedente art. 5, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere obbligatorio, ma non vincolante sull'assenza delle norme urbanistiche, tecniche, edilizie ed igieniche e in ordine al valore architettonico, formale ed estetico dell'intervento.

La Commissione Edilizia può richiedere, con motivato parere scritto, di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

La Commissione deve inoltre essere sentita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulle opere eseguite dalle Amministrazioni Statali e Comunali e può essere chiamata ad esprimere parere su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere e sulle eventuali modifiche da apportare al presente regolamento.

La Commissione esprime altresì il proprio parere in merito alle sanzioni amministrative da comminare ai sensi di Legge per le opere eseguite in assenza o in difformità della concessione o autorizzazione.

Art. 26 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta di 1 membri di diritto e di 3 membri eletti dal Consiglio Comunale su segnalazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Sono sempre membri di diritto:

- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o un Tecnico suo delegato.

I membri eletti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono scelti tra esperti, delle seguenti categorie professionali:

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- agronomi;
- periti industriali;
- periti agrari;
- esperti in materia di edilizia;
- esperti in materia di urbanistica;
- esperti in materia di viabilità;

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto incaricato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In sua assenza, le funzioni di segretario vengono assunte dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I membri elettivi durano in carica cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Spetta ai membri elettivi della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

La Commissione Edilizia è inoltre integrata da 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale ai sensi dell'art. 6 L.R. 31.10.94 n 63.

Al fine di garantire la presenza di n. 2 Commissari esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale di cui al precedente comma, si prevede la nomina di n. 1 membro supplente da convocarsi in caso di impedimento di uno dei due commissari effettivi.

Non possono altresì far parte della Commissione Edilizia componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere.

Art. 27 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

La commissione oltre che per i casi previsti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 63/94, si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno, o su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La seduta è segreta.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 3 (tre) componenti dei quali almeno 2 membri elettivi; a parità di voti prevale quello del Presidente.

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

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

La Commissione può sentire - qualora questi ne faccia domanda scritta al Presidente - o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'artt. 11 e 12 del presente Regolamento.

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 incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Del parere motivato della Commissione il Segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

TITOLO V - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Art. 28 - CORTILI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo almeno tre lati del suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato anche ad illuminare e ventilare 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 pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 5 (cinque).

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purchè la sporgenza degli stessi non superi i ml.1.20; 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. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano tutte le disposizioni di cui al successivo art. 30.

Art. 29 - CAVEDIO E CHIOSTRINA

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3.00. Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali. L'area dei cavedi o chiostrine s'intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile.

Deve essere garantita la circolazione d'aria.

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

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Art. 30 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare di modeste dimensioni e aventi pubblica utilità quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc. considerati volumi tecnici, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Quali volumi tecnici non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

Per la disciplina sulla salubrità delle antenne per telefonia mobile, o comunque più in generale, per apparati emettitori di campi magnetici valgono le norme di cui D.Lgs. n. 198 del 04.09.2002.

TITOLO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 31 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco, 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.

Art. 32 - DECORO DELLE AREE

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano.

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

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

Quanto di seguito riportato vuol dare alcune indicazioni di tipo tecnico per la realizzazione di giardini o per la manutenzione di questi.

In linea generale si può dire che non esistono limitazioni teoriche alla scelta delle specie, se non quelle che derivano dal buon gusto, dalla funzione a cui deve assolvere il verde e dalla possibilità di assicurare le cure successive all'impianto.

I criteri agronomici per l'impianto delle essenze vegetali suggeriscono di:

- porre gli elementi arborei opportunamente distanziati fra loro e dai manufatti;
- limitare l'uso di sempreverdi in prossimità delle abitazioni poichè può provocare un eccessivo ombreggiamento nei mesi invernali;
- utilizzare l'impianto di siepi, sufficientemente alte e distanziate dalla abitazione, come protezione nei confronti dei venti dominanti e per ridurre la dispersione di calore;
- scegliere piante appartenenti, nelle generalità, a fasce climatiche affini;
- creare associazioni vegetali con esigenze pedologiche, nutrizionali ed idriche affini;
- evitare la formazione di giardini interamente esotici che contrastino con le caratteristiche e le possibilità locali;
- rispettare il più possibile con la potatura lo sviluppo e la forma naturale delle piante, salvo nei casi in cui si applichino forme obbligate (siepi);
- non eliminare l'intera porzione superiore della chioma (capitozzatura);
- di potare nelle stagioni autunnali e primaverili.

Per la scelta delle specie si rimanda all'allegata appendice.

Art. 33 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali:

pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda etc., sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4.50 di altezza sono ammessi, solo se esistente il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 20;

b) oltre a ml. 4.50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1.50.

In casi particolari o documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che a filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vincolato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende a protezione di apertura:

sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'opposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi:

qualsiasi elemento da applicare alle facciate de gli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti artt. 32 e 33.

I serramenti prospettanti spazi aperti al Pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. 4.50, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Art. 34 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO, ACCESSIBILE AL PUBBLICO

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibili al pubblico, debbono essere posti ad una altezza minima dal suolo di ml 2.50.

Art. 35 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali rimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie etc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Con una superficie massima di mq. 20 per unità abitativa.

E' ammessa la realizzazione a confine di garage di altezza massima non superiore a mt. 2.50 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo destinati esclusivamente a vani accessori, con distacco dai confini pari ad almeno la profondità di scavo, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato e purchè ricoperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di altezza non inferiore a cm. 70 o di idonea pavimentazione.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

Le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati devono rispettare una distanza minima dai confini pari alla profondità della rampa stessa.

Salvo accordo scritto e controfirmato dai confinanti interessati.

Art. 36 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico previo ottenimento di regolare concessione, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo o da inferriate a maglie fitte; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purchè munite di opportune difese.

Art. 37 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti artt. 30 32 e 33.

Art. 38 - RECINZIONI 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 ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di ml. 0.50 con sovrastante eventuale cancellata.

E' prevista la possibilità di deroga a quanto sopra sia in termini di altezza, modalità costruttive e tipologia dei materiali, principalmente nel centro storico, solo nel caso di particolari condizioni legate alla valenza storica dell'immobile o alla storicità della recinzione esistente con la possibilità di uniformarla lungo i lati della proprietà o prevederne soluzioni alternative diverse valutabili dall'ufficio tecnico comunale, sia lungo la viabilità che nel caso di delimitazione di proprietà diverse.

Il Sindaco può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

- b) entro i limiti delle zone artigianali o ad esse assimilate, per i confini prospicienti strade e luoghi pubblici valgono le norme di cui al precedente comma a); mentre per i confini prospicienti proprietà private fino a ml. 10.00 dalle strade e luoghi pubblici è consentita l'altezza massima dei muri di ml. 2.50;
- c) entro i limiti delle altre zone, forma, dimensioni e materiale, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.

A questo proposito si richiama quanto stabilito dal D.M. 1 Aprile 1968 per le zone fuori del centro abitato.

In tutte le zone, comunque, è suggerito l'uso di siepi e reti per la recinzione della proprietà anche e in particolare sul fronte strada. L'altezza massima non può superare quella consentita per le recinzioni tradizionali, le specie sono quelle previste nella allegata appendice.

Art. 39 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Protezione della vegetazione esistente

Nella presentazione di qualsiasi progetto edilizio obbligatorio allegare una planimetria indicante l'esatta posizione delle piante legnose esistenti e le loro caratteristiche (specie, altezza, diametro del tronco a 1.30 m. di altezza).

L'abbattimento di alberi con diametro superiore ai 10 cm e ai 10 m di altezza richiederà l'autorizzazione del Sindaco.

Il permesso sarà considerato concesso se entro 30 giorni dalla domanda non si sarà ottenuta risposta.

Il permesso non sarà necessario per individui di *Platanus acerifolia* affetti da *Ceratocystis Fimbriata* (cancro colorato) e di *Ulmus Campestris* affetto da *Graphium ulmi* (grafiosi dell'olmo).

Non è previsto il rilascio di alcun permesso se le essenze costituiscono parte integrante di un frutteto, vigneto o piantagione industriale da legno, o piante da vivaio.

Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione dei giardini privati del centro storico, che siano visibili dalle aree pubbliche, è necessario presentare un piano dettagliato degli impianti arborei per l'approvazione da parte della commissione edilizia.

Le essenze arboree sempreverdi non possono essere utilizzate in numero superiore ad 1/5 del numero di latifoglie spoglianti.

Le alberature private potranno essere collocate ad una distanza non inferiore ad 8 m. dalle alberature pubbliche precedentemente esistenti.

Alberature Stradali

Le alberature stradali devono assolvere le seguenti funzioni:

- ombreggiamento delle superficie asfaltate;
- rafforzamento della gerarchia della struttura viaria (identificazione delle vie in base all'importanza).

Per alberare i viali andranno impiegate specie adatte alle condizioni macroclimatiche e pedologiche artificiali dell'area edificata.

La scelta di specie in funzione alle sue esigenze termiche e di illuminazione impedisce un inevitabile squilibrio di sviluppo e di crescita. Vengono così a diminuire le anomalie di fenomeni vegetali e la suscettibilità a fisiopatie o manifestazioni patologiche.

Tra le essenze idonee si è optato per quelle a discreta e elevata resistenza agli agenti inquinanti derivati dagli scarichi veicolari.

Lo stesso criterio è stato adottato a difesa degli effetti meccanici provocati dai veicoli.

Al fine di evitare traumi e choc delle alberature, derivate dal disadattamento cui è sottoposta la pianta in un ambiente stradale, nella normativa vengono suggeriti inoltre alcuni interventi tecnici atti a favorire le difese meccaniche naturali della pianta; adeguate buche di impianto costituiscono alcuni degli elementi indicati per proteggere la pianta dalle escursioni dei fattori climatici. Ai criteri progettuali di tipo ecologico si sono associati quelli di tipo funzionale per cui le piante costituiscono un elemento fondamentale per la caratterizzazione estetica e d'uso.

La tipologia dell'albero è stata scelta in funzione del loro arredo cromatico e della possibilità di condizionamento microambientale; quest'ultimo attraverso la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli e l'attenuazione delle temperature.

I caratteri morfologici, fisiologici ed estetici sono stati studiati al fine di individuare specie o sottospecie idonee ad adempiere le funzioni richieste all'arredo verde per i viali privilegiando i requisiti che attribuiscono una certa praticità ed una limitata vigoria vegetativa alla pianta.

Norme

- Per i viali principali di accesso ed attraversamento del paese vanno impiegate specie ad alto fusto di 1^a o 2^a classe di grandezza, caducifoglie, a portamento colonnare, conico od ovoidale.
- Per i viali secondari vanno impiegate specie di 2^a o 3^a grandezza.
- I sestri d'impianto per le specie ad alto fusto di 1^a dovranno essere di 10-15 m.; per quelli di 2^a 5-10 m., di 3^a inferiore ai 5 m.
- Per i viali con orientamento E-O andranno impiegate piante a chioma rotonda.
- Per i viali con orientamento S-N andranno impiegate piante a chioma ovoidale-colonnare.
- Per garantire una sufficiente diversità del popolamento arboreo è prescritto l'impiego di specie diverse per ogni via.

I particolari costruttivi dovranno prevedere:

- uno scavo di 1 m. di profondità e 1.5-2 m. (alberi 2^a-3^a grandezza) o 3 m (alberi 1^a grandezza) di larghezza.
- L'aiuola dovrà essere riempita di terreno vegetale ghiaino e sabbia e materiale drenante se necessario
- l'eventuale griglia di calpestio non potrà superare il 70% della superficie della buca.
- l'uso di pali di sostegno di castagno, scortecciato e trattato con sostanze antiparassitarie.

Art. 40 - COPERTURE

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

Art. 41 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse, salvo per gli edifici in zona E (vedi art. 59), le scale esterne aperte, fino al raggiungimento del piano primo abitabile. Al disopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Se l'aggetto dell'edificio supera ml. 1.20, le rampe sporgenti vengono considerati volumi di fabbrica, valgono per il computo delle distanze dai confini, per la superficie coperta e la volumetria.

Come per le scale interne è fatto obbligo di interporre un pianerottolo di lunghezza pari alla larghezza ogni 13 alzate.

Art. 42 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il Sindaco può imporre la costruzione di marciapiede stradale 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 Comune.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Alla manutenzione dei marciapiedi posti su spazi pubblici provvede il Comune.

Art. 43 - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, da gravarsi di servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti l'uso e la manutenzione,

devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Comune.

L'ampiezza dei portici di nuova costruzione, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a ml. 2.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80.

Deroghe potranno essere consentite per gli edifici esistenti.

Salvo diversa prescrizione indicata nella convenzione la costruzione, compresa l'installazione dell'impianto elettrico e dei corpi illuminanti, e la manutenzione del portico spetta al proprietario.

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

Art. 44 - SCALE E ASCENSORI

Tutte le scale principali dei fabbricati con tre o più piani abitabili devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1.20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1.00 nel caso di restauri e ristrutturazioni; le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

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

L'eventuale 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 minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 2.00 dal piano su cui prospettino, devono avere altezza minima di ml 1.00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Art. 45 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 Marzo 1971 N. 118 ed emanate con il D.P.R. 27 Aprile 1978 n. 384.

Nella progettazione di edifici privati dovranno essere rispettate le norme previste dalla L.S. n. 13 del 09 Gennaio 1989 e del D.M. n. 236 del 14 Giugno 1989.

Art. 46 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE.

Le strutture realizzabili nel soprassuolo, sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, etc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto preliminare alla procedura di Legge per l'attuazione dell'opera.

Art. 47 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche, e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- c) mensole, ganci, tubi, paline, per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici, e simili;
- d) quadri per affissioni e simili;

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

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati: non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 48 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 21 il Comune assegna all'Immobile il numero civico.

La spesa conseguente, e la relativa manutenzione è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere ma a cura e spese dell'Amministrazione stessa.

TITOLO VII - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 49 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio da adibirsi ad: autorimessa e ripostiglio o magazzino di superficie totale netta non inferiore a mq. 16.

Art. 50 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00 con la larghezza minima di ml. 2.00;
- b) cubatura minima di mc. 22.00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70, salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di mt. 2.40;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m. 3.00 (tre) (mentre per gli edifici esistenti sono consentite altezze inferiori purchè sia seguita la direttiva U.S.

Per i negozi alti almeno ml 4.60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano una altezza minima di ml. 2.20.

Art. 51 - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazioni, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 50 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m. 2.40 con un minimo di ml. 1.60.

Anche se non adibiti ad abitazioni i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Al fine del computo dei parametri di cui al successivo articolo, si precisa che si ritiene potenzialmente abitabile quella porzione di sottotetto avente una superficie minima di mq. 50, ed un'altezza media di ml. 2.20 a partire da un'altezza minima di ml. 1.60.

Ne consegue che in questi casi la volumetria corrispondente deve essere conteggiata ai fini della cubatura di progetto.

Per il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 valgono i parametri di cui alla L.R. N. 12 del 06.04.1999.

Art. 52 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 50 devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per l'aerazione dell'ambiente.

Art. 53 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq 4.00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 1.50.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq 2.50. In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 N. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici, anche se unico, in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 54 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima è fissata in ml 1.00.

Art. 55 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml 2.40 (due e quaranta).

Per gli edifici preesistenti l'altezza minima di questi locali può essere di ml 2.20 (due e venti), ancorchè il locale sia non abitabile.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e secondo comma del seguente articolo.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO VIII - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 56 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere costituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da Leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

**Art. 57 - STABILIMENTI ARTIGIANALI, DEPOSITI, MAGAZZINI
AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti artigianali, i depositi, i magazzini le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti Leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 58 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art. 50 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

I portici, se prospicienti gli edifici residenziali, non possono essere considerati annessi rustici.

**Art. 59 - NORME PER I NUOVI EDIFICI E PER GLI AMPLIAMENTI DI EDIFICI
ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA - SOTTOZONE E2 ed E3**

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni gli ampliamenti e comunque ogni intervento soggetto a concessione e/o autorizzazione nella zona rurale, devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto delle caratteristiche essenziali delle tipologie costruttive e formali, sia degli edifici nuovi che da ristrutturare.

Tra gli aspetti da tenere in evidenza nella progettazione vi sono la presenza di elementi caratteristici come archi, camini esterni, finestre, particolari elementi delle facciate o delle cornici, nonché la dimensione e la collocazione del manufatto nel territorio.

In particolare:

- 1) Le tipologie dei nuovi edifici devono riprendere, pur in forma moderna ma analoga, le tipologie tradizionali esistenti nel territorio comunale (palazzo, barchessa, masseria, casa bracciantile etc.) e comunque di forma semplice.
- 2) L'orientamento degli edifici dovrà se possibile, essere quello usuale, cioè con la facciata principale rivolta verso Sud; inoltre la collocazione planimetrica degli stessi non dovrà contrastare con la sistemazione fondiaria del fondo agricolo.
- 3) nell'articolo precedente, con pendenza non superiore al 40% e manto di copertura in coppi tradizionali o tegole di cemento di forma simile e uguale colore di quelle in laterizio. I canali di gronda devono essere di tipo "a canale" semicircolare o circolari, di sviluppo sufficiente, ed appesi con zanche, possibilmente in rame. Per gli annessi rustici in muratura, quando non addossati ai fabbricati residenziali o tipici della zona, nel qual caso dovranno rispettare le caratteristiche del fabbricato esistente, è consentita la copertura con materiali leggeri, ma di colore "testa di moro" o rosso.
- 4) Gli edifici possono essere a 1 o 2 piani, con altezza massima di mt. 6.50.
- 5) Non sono ammessi corpi di fabbrica con piani sfalsati.
- 6) Le aperture esterne (porte e finestre) devono essere disposte regolarmente nelle facciate degli edifici, e con ampiezze consuete.
- 7) I porticati devono essere incorporati nell'edificio e costituire un unico architettonico con l'edificio stesso; sono esclusi pertanto i portici addossati.
- 8) Sono esclusi in maniera categorica, i corpi aggettanti sulle facciate degli edifici quali: le scale esterne, tettoie, pensiline, frangisole, volumi tecnici etc., possono: essere ammessi, nelle tipologie in cui questi sono usuali, ma sempre di forma adeguata e dimensioni limitate.
- 9) I materiali ammessi sono di norma quelli tradizionali, e cioè:
 - manto di copertura in coppi rossi;
 - grondaie e pluviali in lamiera zincata o in rame di forma semplice;
 - muri esterni intonacati e dipinti con varie tonalità di bianco, giallo, rosa e rosso, oppure in mattoni a vista (sono esclusi in particolare

- i rivestimenti plastici tipo graffiato o granigliato e i getti in calcestruzzo a vista);
- serramenti esterni di tipo tradizionale, in legno (con esclusione in particolare dei serramenti in alluminio anodizzato e delle persiane in plastica).
- 10) Le cornici in gronda devono avere uno sporto massimo ridotto ed avere forma semplice.
 - 11) La distanza minima tra fabbricati e tra questa ed i confini dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle norme di attuazione.
 - 12) I nuovi edifici devono essere allineati, quando vi è la possibilità, con gli edifici vicini.
 - 13) Nelle zone rurali possono essere ammessi gli impianti e le strutture ad esso collegate per la lavorazione di prodotti agricoli provenienti dal fondo in proprietà del richiedente la concessione.
La superficie massima è quella consentita dalla L.R. 24 per gli annessi rustici mentre materiali e tipologia possono essere diversi da quanto inserito nelle presenti norme a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia.
A tal fine il progetto dovrà comprendere il rilievo puntuale dello stato di fatto dei fabbricati esistenti e dell'area di pertinenza; la verifica dell'inserimento del nuovo volume sull'esistente, la sistemazione urbanistica dell'area di pertinenza oltre, si intende, l'adeguamento a tutte le norme igienico-sanitarie previste dalla normativa.
Una relazione esauriente dovrà dimostrare la coerenza dell'impianto con la produzione del fondo e la validità del suo inserimento nella zona rurale.
Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dovrà, in queste circostanze, acquisire il parere vincolante del Consiglio Comunale.
 - 14) Il progetto di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di annessi rustici oltre a rispettare le prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. dovrà indicare la precisa finalità a cui è destinato e accompagnato da idonea e puntuale relazione tecnica che ne giustifichi il dimensionamento.

- 15)** Materiali e tipologie diverse, possono essere ammessi a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, quando sia sufficientemente documentata e dimostrata la loro coerenza formale con l'insieme dell'opera.

Art. 60 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri degli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre 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 costituito 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 grigliato 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.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole e non meno di 250 m. dai nuclei abitativi esistenti e previsti.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni previste dal presente Regolamento.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 q.li di peso vivo per ettaro, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazioni esistenti ed a 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti

urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere industriale, avicunicoli suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a m. 500.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al quinto comma.

I fabbricati di cui al nono comma dovranno almeno distare 500 m. dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste nel presente articolo non può superare 1/3 della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, gli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente e fatti salvi comunque i limiti di cui all'art. 6 comma 8 L.R. 24/85.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia, purchè non abbiano strutture rigide orizzontali e verticali (calcestruzzo, mattoni, etc.) affioranti oltre 30 cm. (trenta) dalla quota campagna, secondo i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/85.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

TITOLO IX - PRESCRIZIONI TECNICO-COSTRUTTIVE

Art. 61 - INTERVENTI SUL SUOLO E NEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, la buona regola d'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento d'igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare 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 sia stata riconosciuta dal responsabile del Settore Igiene Pubblica U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 62 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità, tale impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sopra del piano campagna.

Tutti i locali abitabili al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano campagna, a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato, di almeno cm. 40.

Il Sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti i casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti sono consentiti unicamente locali non abitabili purchè i pavimenti e le murature relative siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Art. 63 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento acustico nei locali abitabili, soprattutto nelle divisioni orizzontali e verticali tra unità abitative diverse.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Art. 64 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi derivanti da fumi, polveri, esalazioni etc. di varia natura.

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

TITOLO X - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 65 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di Legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 66 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi non solo per soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente e ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità, ma anche ai fini del decoro e salubrità degli edifici.

Art. 67 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO XI - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 68 - IMPIEGO DI MATERIALI LIGNEI

Sono di norma vietati i materiali lignei per la formazione delle strutture portanti.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili.

Art. 69 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Sono soggetti al preventivo nulla-osta dei VV.FF. tutte le attività di cui al Decreto del Ministero dell'Interno del 16 Febbraio 1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

A dette attività si applica il regolamento di cui al D.P.R. del 12.01.1998 n. 37.

Art. 70 - CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 57 è richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 71 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10.05.1976 N. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento e dalla relativa normativa di applicazione statale regionale e locale.

Art. 72 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, etc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, artigianali etc. diverse da quelle meteoriche.

Art. 73 - CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale, diametro e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione. In assenza di una rete fognaria pubblica, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo la prescrizione dell'Autorità competente in materia di Igiene ai sensi della Legge N. 319 del 10.05.1976.

TITOLO XII - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 74 - OPERE PREVISIONALI A CARATTERE PROVVISORIO

Nell'esecuzione delle opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata, al fine di impedire la infiltrazione di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori; devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.

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

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00, ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie e di altro genere di riparo

devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Qualora i lavori venissero sospesi, si dovrà far eseguire tutte le opere necessarie e a garantire la solidità delle strutture ed a togliere eventuali strutture pericolanti.

In caso di inadempienza il Sindaco può provvedere a spese degli interessati.

Art. 75 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali di costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico, ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le vigenti Leggi in materia di circolazione stradale.

TITOLO XIII - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art. 76 - ALBERI DI ALTO FUSTO

Si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice e diviso in rami, raggiunge naturalmente una altezza superiore a ml. 5 (cinque).

Art. 77 - ALTEZZA DEL FABBRICATO O EDIFICIO O CORPO DI FABBRICA

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quota diversa, l'altezza è riferita alla quota media dal terreno. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Al solo fine del calcolo del volume edificabile è consentito: nel caso di locali abitabili al piano terreno che rispettino le prescrizioni di cui all'art. 62 terzo

comma, calcolare l'altezza a partire dalla quota +40 cm. (più quaranta centimetri).

Valgono inoltre per il calcolo delle altezze le nuove modalità di cui alla L.R. 30 Luglio 1996 N. 21.

Art. 78 - ALTEZZE DELLE FRONTI

E' l'altezza determinata come al punto precedente aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda e del parapetto piano o della media dei timpani.

Art. 79 - 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, etc.).

Art. 80 - DISTANZA O DISTACCO DALLA STRADA

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale, inteso questo come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti.

Art. 81 - DISTANZA O DISTACCO TRA EDIFICI

E' la distanza minima, misurata ortogonalmente tra pareti contrapposte.

Art. 82 - DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche previste.

Art. 83 - DESTINAZIONI D'USO

Si definisce destinazione d'uso la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Art. 84 - FABBRICATO O CORPO DI FABBRICA O EDIFICIO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, od abbia almeno una scala autonoma con libero accesso sulla via.

Art. 85 - ISOLATO

E' la porzione di territorio delimitata da strade o barriere fisiche, quali fiumi e canali, o da confini amministrativi.

Art. 86 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc./mq.) tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Art. 87 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

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

Art. 87BIS - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi si dividono in:

a) interventi di manutenzione ordinaria:

quegli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi

igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

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

e) interventi di ristrutturazione urbanistica:

quegli interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per il restauro vale la definizione di cui alla L. 490 del 29.10.1999 art. 34.

Art. 88 - UTILIZZAZIONE IN ATTO

Per utilizzazione in atto si intende l'attività commerciale, artigianale, industriale, turistica, etc., effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 89 - NUMERO DEI PIANI

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto purchè non destinato, o destinabile ad usi abitativi e con l'altezza media non superiore a ml. 2 (due).

Art. 90 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono le opere che servono a dotare una zona dei servizi tecnologici e sociali e delle strutture necessarie che sono distinti in opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di viabilità secondaria;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio di quartiere;
- c) le fognature;
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- e) la pubblica illuminazione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria;

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli edifici per servizi religiosi;
- f) il verde pubblico di interesse generale e il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) altre opere di interesse generale, parcheggi, principali strade di viabilità generale, etc..

Art. 91 - PERTINENZA NON ABITABILE

E' quel fabbricato accessorio non abitabile al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo, etc..

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo se viene dimostrato la loro funzione di servizio rispetto all'edificio principale.

Art. 92 - SOPPRESSO

Art. 93 - SOPPRESSO

Art. 94 - CONSOLIDAMENTO,RINNOVO,RIPRISTINO,SOSTITUZIONE

a) per consolidamento:

si intende ogni opera che integra, eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

b) Per rinnovo:

si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino e alla sostituzione.

c) Per ripristino:

si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

d) Per sostituzione:

si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili, correttamente, ai modelli originari di carattere storico - tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Art. 95 - STANDARDS

Sono i rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. (Per quanto riguarda le quantità di aree da destinare a standards primari e secondari si fa riferimento a quanto previsto dal D.I. 2 Aprile 1968 N. 1444 e della L.R. 61/85.).

Art. 96 - SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, etc. di dimensione inferiore o uguale ad 1.20 ml., dei portici soggetti a servitù di uso pubblico.

Per il calcolo della superficie coperta valgono le modalità di cui alla L.R. 30 Luglio 1996 n. 21.

Art. 97 - SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistente o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici di attuazione.

Art. 98 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra.

Art. 99 - SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Art. 100 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso.

Art. 101 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento su manufatti che ne determinano una modifica fisica o di destinazione d'uso.

Art. 102 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali simili, ricorrenti in una serie di edifici.

Art. 103 - UNITA' ABITATIVA

Per unità abitativa si intende un insieme di vani ad uso abitazione, tra loro collegati o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.

L'unità abitativa deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, etc.).

Art. 104 - VANI UTILI ABITABILI

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Sono tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Art. 105 - VOLUME

E' il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza del fabbricato come definite dai precedenti articoli. Per le abitazioni unifamiliari, bifamiliari, a schiera senza seminterrato od interrato, non sono computati ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta per l'applicazione dei rapporti di densità edilizia, i portici per le case uni e bifamiliari con un rapporto di copertura non superiore al 30% (trenta per cento) della superficie copribile e con un massimo di 40 mq. E i garages che abbiano un'altezza utile non superiore a mt. 2.40 (due metri e quaranta) e non superino i 18.00 (diciotto) mq di superficie netta.

Non contribuiranno alla formazione della volumetria e alla superficie coperta di cui all'art 96, gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o

indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno computati ai fini dell'applicazione del volume del fabbricato e della superficie coperta: i camini, le tettoie e le pensiline, i gazebi, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, le pompeiane, i pergolati; i percorsi pedonali coperti. Tali elementi non dovranno essere predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.

Gli stessi elementi devono rispettare nelle ZTO A, B, C1, C2 ed E, considerando per queste ultime il lotto di pertinenza catastale asservito al fabbricato:

- a) **tettoie:** si intendono elementi aggettanti installati in sporto alla muratura perimetrale dell'edificio principale e prive di pilastri infissi a terra e tetto impermeabile generalmente poste a riparo di ingressi;
Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.
- b) **pensiline:** si intendono elementi isolati con struttura verticale infissa a terra, tetto aggettante ed impermeabile e lati aperti altezza max all'estradosso della copertura mt 3,00; Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.
- c) **gazebo:** si intendono strutture isolate a varia sagoma, con elementi portanti verticali infissi a terra con copertura solo ombreggiante "permeabile all'acqua" e lati aperti. Altezza max all'estradosso della copertura mt 3,00.
Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.
- d) **pompeiane:** si intendono elementi di arredo in aderenza all'edificio con struttura verticale infissa a terra e prive di copertura e aperte sui lati. Altezza max mt 3,00 superficie d'ingombro misurata al lordo degli elementi portanti verticali; Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.
- e) **pergolati:** si intendono strutture di sostegno di essenze arboree rampicanti con portanti verticali infissi a terra sia isolate che in aderenza all'edificio principale,

- ✓ con copertura solo ombreggiante e "permeabile all'acqua", lati aperti; distanza dalla strada e/o dai confini fino a mt. 0,50 e altezza max. 3,00 mt.;
 - ✓ con copertura impermeabile ma completamente amovibile la distanza minima dai confini e dalla strada non inferiore a mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato e trascritto. Altezza max all'estradosso della copertura max. 3,00 mt.;
- f) **parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico e percorsi pedonali coperti:** si intendono passaggi coperti impermeabili con struttura verticale portante infissa a terra, i limiti dimensionali saranno oggetto di valutazione per singola richiesta da parte della commissione edilizia comunale in relazione alla utilità delle stesse e comunque soggette ad atto di vincolo di uso pubblico registrato e trascritto.
- g) **percorsi pedonali coperti:** si intendono elementi di collegamento tra edifici con struttura verticale infissa a terra e con tetto impermeabile e lati aperti.
Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.

Tali elementi non concorrono al rispetto della distanza tra fabbricati, è devono essere realizzati in materiale ligneo.

La superficie di ingombro è quella misurata come perimetro esterno degli elementi verticali. Nelle ZTO D del presente articolo non si applicano i limiti dimensionali, che di volta in volta saranno opportunamente valutati.

La verifica del rispetto della superficie massima d'ingombro pari a mq. 30, comprende l'insieme degli interventi realizzati sul lotto, con esclusione delle parti coperte pubbliche o di uso pubblico. Relativamente agli interventi di cui alla lettera b), c), e) (pensiline, gazebo, pergolati), la pianta dovrà avere un lato di lunghezza fino ad un massimo di mt. 6,00.

Art. 106 - VOLUME TECNICO

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio: ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici,

l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e simili.

Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici non si computano ai fini del calcolo della volumetria ammissibile.