



COMUNE DI  
MASSANZAGO  
PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G.

--	--	--

--

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

---

--

--

--

--

--

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**Il presente elaborato non costituisce documento ufficiale del Piano Regolatore Generale del Comune di Massanzago per il quale si rimanda alla documentazione ufficiale agli atti dell'Ente. Stante la natura meramente informativa dello stesso, si declina ogni responsabilità per eventuali errori in esso contenuti.**

**Piano Regolatore Generale: adottato con D.C.C. n. 58 del 23.10.1996, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3343 del 15.09.1998;**

N. 32 varianti apportate:

- n. 1: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (modifica all'art. 11 c, sub. B delle N.T.A.: edifici segnalati dal P.T.P.). Adottata con D.C.C. n. 38 del 11.12.1998, approvata con D.C.C. n. 3 del 25.01.1999;
- n. 2: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. g) ed l) della L.R. 61/85 (superficie minima alloggio abitabile, modesti volumi tecnici in zona agricola, nuova viabilità di collegamento Z.T.O. D1.2/1 - D1.2/2; distanza dal limite di zona tra Z.T.O. a destinazione economica e Z.T.O. a destinazione residenziale). Adottata con D.C.C. n. 60 del 19.11.1999, approvata con D.C.C. n. 17 del 31.03.2000;
- n. 3: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (ampliamenti in zona agricola). Adottata con D.C.C. n. 18 del 31.03.2000, approvata con D.C.C. n. 31 del 23.06.2000;
- n. 4: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (variante normativa Z.T.O. C2). Adottata con D.C.C. n. 32 del 23.06.2000, approvata con D.C.C. n. 47 del 07.09.2000;
- n. 5: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (variante normativa Z.T.O. C1.1). Adottata con D.C.C. n. 33 del 23.06.2000, approvata con D.C.C. n. 48 del 07.09.2000;
- n. 6: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. i) della L.R. 61/85 (adozione nuova cartografia). Adottata con D.C.C. n. 34 del 23.06.2000, approvata con D.C.C. n. 49 del 07.09.2000;
- n. 7: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. g), h) della L.R. 61/85 (variante planimetrica Z.T.O. C1/2). Adottata con D.C.C. n. 50 del 05.09.2000, approvata con D.C.C. n. 71 del 30.11.2000;
- n. 8: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (alloggio minimo e metodo misurazione distanze tra gli edifici). Adottata con D.C.C. n. 24 del 03.05.2001, approvata con D.C.C. n. 40 del 13.07.2001;
- n. 9: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (recupero dei fabbricati aziendali non più funzionali alla conduzione del fondo). Adottata con D.C.C. n. 12 del 22.04.2002, approvata con D.G.R. n. 2113 del 11.07.2003;
- n. 10: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 9 della L.R. 61/85 (ampliamento Z.T.O. B2/1, ampliamento con previsione di una zona perequata in adiacenza alla Z.T.O. C2/3). Adottata con D.C.C. n. 15 del 29.04.2002, approvata con D.C.C. n. 41 del 27.09.2002, parere del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB. AA. del 12.09.2002, prot. 4922/47.01;
- n. 11: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. b) della L.R. 61/85 (modifiche puntuali relative ad un edificio situato all'interno della Z.T.O. C2/7). Adottata con D.C.C. n. 26 del 27.06.2002, approvata con D.C.C. n. 42 del 27.09.2002;
- n. 12: variante parziale al P.R.G. ai sensi art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (modifiche all'art. 56 delle N.T.A.: norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola). Adottata con D.C.C. n. 53 del 18.11.2002, Annullata dal T.A.R. Veneto con sentenza n. 2164/03;
- n. 13: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l) della L.R. 61/85 (modifiche all'art. 53 delle N.T.A.: poteri di deroga per gli edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico). Adottata con D.C.C. n. 54 del 18.11.2002, approvata con D.C.C. n. 06 del 07.04.2003;
- n. 14: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (introduzione fascia di rispetto per nuova previsione viaria). Ritirata in fase di adozione;
- n. 15: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 9, lett. a) della L.R. 61/85 (ampliamento con previsione di una zona perequata in adiacenza alla Z.T.O. C2/5; nuova edificazione nella Z.T.O. C1.1/4). Adottata con D.C.C. n. 72 del 27.12.2002, approvata con D.C.C. n. 52 del 12.11.2003, parere del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB.AA. del 06.10.2003, prot. 5217/47.01;
- n. 16: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett., l) della L.R. 61/85 (modifiche all'art. 32 delle N.T.A.: aree a verde privato). Adottata con D.C.C. n. 73 del 21.12.2002, approvata con D.C.C. n. 07 del 07.04.2003;
- n. 17: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. g) ed l) della L.R. 61/85 (ridefinizione area a parcheggio a Zeminiana, area a parcheggio e verde attrezzato a Sandono, modifiche all'art. 37 del r.). Adottata con D.C.C. n. 11 del 07.04.2003, approvata con D.C.C. n. 20 del 12.06.2003;

- n. 18: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (1^ variante generale di assestamento al P.R.G.). Adottata con D.C.C. n. 11 del 07.04.2003, Approvata ai sensi artt. 45 e 46 L.R. 61/85 con D.G.R.V. n. 1717 del 05.07.2005, controdeduzione ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con D.C.C. n. 51 del 12.10.2005, approvata con D.G.R.V. n. 2405 del 31.07.2007;
- n. 19: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (nuova zona a parcheggio in adiacenza Z.T.O. D1.1/1). Ritirata in fase di adozione;
- n. 20: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 9, lett. b) della L.R. 61/85 (ampliamento zona artigianale – industriale D1.1/8). Adottata con D.C.C. n. 46 del 14.10.2003; approvata con D.C.C. n. 70 del 30.12.2003, parere del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB.AA. del 22.12.2003, prot. 7970/47.01;
- n. 21: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (ampliamento attività produttive fuori zona – art. 30 L.R. 61/85). Adottata con D.C.C. n. 41 del 14.10.2003, approvata con D.G.R.V. n. 3252 del 15.10.2004;
- n. 22: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 9 della L.R. 61/85 (ampliamento con previsione di una zona perequata in adiacenza alla Z.T.O. C2/10). Adottata con D.C.C. n. 22 del 30.12.2003, Approvata con D.C.C. n. 36 del 26.07.2004, parere del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB.AA. del 21.06.2004, prot. 428124/47.01;
- n. 23: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (2^ variante generale di assestamento al P.R.G.) Adottata con D.C.C. n. 06 del 09.02.2004, Approvata ai sensi artt. 45 e 46 L.R. 61/85 con D.G.R.V. n. 2154 del 02.08.2005, controdeduzione ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con D.C.C. n. 52 del 12.10.2005, approvata con D.G.R.V. n. 2120 del 10.07.2007;
- n. 24: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 (previsione di una nuova rotatoria stradale incrocio S.P. 31, nuova strada P.d.L. Sandono). Adottata con D.C.C. n. 15 del 23.04.2004, approvata con D.C.C. n. 37 del 26.07.2004;
- n. 25: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (variazioni standard strumenti urbanistici primari zone soggette a S.U.A., variazione parametri edificatori Z.T.O. B1, B2, C1, introduzione obbligo S.U.A. porzione Z.T.O. B1/4, B2/12). Adottata con D.C.C. n. 49 del 21.10.2004, approvata con D.G.R.V. n. 3242 del 16.10.2007;
- n. 26: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (previsione nuova zona perequata C2/PER7). Adottata con D.C.C. n. 12 del 28.02.2005, ricevuta dalla Regione Veneto per l'approvazione in data 07.06.2006;
- n. 27: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (previsione nuova zona perequata C2/PER8). Adottata con D.C.C. n. 13 del 28.02.2005, approvata con D.G.R.V. n. 2581 del 16.09.2008;
- n. 28: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 (ampliamento e previsione nuove ZTO C1.1). Adottata con D.C.C. n. 13 del 28.02.2005, ricevuta dalla Regione Veneto per l'approvazione in data 08.03.2006;
- n. 29: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 (previsione nuova rotatoria stradale incrocio S.P. 31 – S.P. 88). Adottata con D.C.C. n. 20 del 27.04.2006, approvata con D.C.C. n. 29 del 06.07.2006;
- n. 30: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 (modifiche indicazioni progettuali puntuali, modifiche art. 40.2 delle N.T.A. - zone C1.1, modifiche all'art. 54 del R.E. - alloggio minimo) Adottata con D.C.C. n. 35 del 31.07.2006, approvata con D.C.C. n. 15 del 20.03.2007;
- n. 31: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 (previsione pista ciclabile lungo la S.P. 31 - correzione fasce di rispetto ZTO di PRG D1.1/4). Adottata con D.C.C. n. 11 del 18.03.2009, approvata con D.C.C. n. 20 del 21.04.2009;
- n. 32: variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 (modifiche agli artt. 26 e 45 delle N.T.A.). Adottata con D.C.C. n. 21 del 21.04.2009, approvata con D.C.C. n. 37 del 15.07.2009;

## **PARTE PRIMA**

### **TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **ART.1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO. RINVIO**

Il presente Regolamento Edilizio, in conformità alla norma dell'art. 33 della L. 17 agosto 1942 n. 1150, ha lo scopo di regolamentare l'esercizio delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche nell'ambito del territorio comunale, secondo i principi generali attualmente contenuti, oltre che nella predetta Legge n. 1150/1942, nell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nell'art. 76 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61, e modificazioni ed integrazioni che dovessero successivamente entrare in vigore nel periodo di validità del presente Regolamento.

In ogni caso, per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa integrale rinvio alla vigente normativa statale, regionale e comunale.

#### **ART.3 - RESPONSABILITÀ**

Per quanto riguarda la responsabilità dei Committenti, degli Operatori e dei Professionisti, si fa integrale riferimento alle previsioni dell'art. 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, anche contenute in leggi regionali.

La progettazione e la direzione dei lavori delle opere edilizie devono essere affidate a tecnici specializzati in materia, nell'ambito delle competenze fissate dalla vigente legislazione in materia.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma del progettista ed il timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.

Insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, prevista dalle norme che seguono, il titolare della concessione edilizia dovrà comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla comunicazione predetta, dovranno accettare l'incarico rispettivamente loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - entro otto giorni dal suo verificarsi - con le modalità di cui sopra e con quelle meglio precisate in prosieguo.

<b>TITOLO II</b> <b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</b>
--

**ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Per quanto riguarda la individuazione-definizione delle opere soggette a concessione ed autorizzazione edilizia, nonché delle opere interne di cui all'art. 26 della Legge n. 47/1985 e art. 76 comma 2 della L.R. 61/85, si fa riferimento alla normativa statale e regionale vigente, tenuto conto di quanto previsto al successivo art. 5

**ART. 5 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE E/O DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ**

Non sono soggette ad autorizzazione e/o dichiarazione di inizio attività:

- a) le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- c) la demolizione di opere abusive, ordinate dal Comune, o dall'Autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- d) la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- e) le opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali su terreni demaniali per le quali vige la disciplina prevista dai rispettivi ordinamenti e dalla Legge n.1150/1942 e dal D.P.R. 616/1977;
- f) le opere di manutenzione ordinaria come definite dalle Norme di Attuazione o da eventuali nuove e/o diverse normative successivamente entrate in vigore;
- g) la costruzione o la installazione di baracche di cantiere ed ogni altro apprestamento finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito dal Comune.
- h) le protezioni stagionali e le opere pertinenti attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi della L.R. n. 24/85 e della L.R. n.61/85;
- i) il rifacimento o la sostituzione d'intonaco, tinteggiatura, manti di copertura, grondaie, recinzioni, ecc., qualora venga mantenuta la preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
- l) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, della dimensione massima di cm. 50 x 30.
- m) i pergolati aperti e le attrezzature di arredo per i giardini fino a mq. 6.00.

**ART. 6 - OPERE ASSOLUTAMENTE URGENTI**

Possono eseguirsi eccezionalmente senza preventiva concessione o autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia indispensabile per far cessare lo stato di pericolo.

Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la richiesta di regolare concessione od autorizzazione edilizia.

**TITOLO III**  
**RICHIESTA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

**ART. 7 - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

L'istanza di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia può essere presentata dai seguenti aventi titolo:

- 1) proprietario dell'area edificatoria;
- 2) superficiario (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- 3) superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), il quale ha però diritto di richiedere di edificare solo nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione od autorizzazione per tutto ciò che esula dal contratto di enfiteusi;
- 5) usufruttuario, titolari di diritto d'uso e di abitazione, i quali però (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile) hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro (fermo restando che per la manutenzione ordinaria non è richiesta né concessione né autorizzazione);
- 6) titolari di diritti reali di servitù coattive o anche volontarie (elettrorodotti, acquedotti, ecc.), i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1) al punto 5), per attestare il loro titolo, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda probante documentazione o certificazione (contratto, nota di trascrizione, certificato notarile, preliminare improprio registrato, ecc.).

Sono altresì legittimati:

- 7) il locatario, nei limiti degli interventi di manutenzione straordinaria (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
- 8) l'affittuario agrario nei limiti e secondo le modalità previste dalle vigenti leggi sui patti agrari;
- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario, oppure il tecnico professionista incaricato dal titolare per atto scritto;
- 10) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
  - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa;
  - b) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o giudiziario;
  - c) il concessionario di beni demaniali, di cave e torbiere, ecc.;
  - d) colui che, essendo legittimato ad agire per danno temuto, sia stato a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
  - e) colui che richieda un provvedimento cautelare d'urgenza a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
  - a) il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione o autorizzazione nell'interesse del suo rappresentato;
  - b) il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro e risanamento conservativo;
- 12) gli enti pubblici, come le Province e gli I.A.C.P., per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza, o per i quali abbiano ricevuto formale delega da altro Ente Pubblico.

Per tutti i soggetti sopra elencati, il documento attestante il titolo e/o la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegati alla domanda di concessione.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

**ART. 8 - RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO**

Per gli interventi edilizi e/o urbanistici, è consentita la presentazione di una richiesta di parere preventivo o di massima. La richiesta deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale su carta resa legale, debitamente compilata con le generalità del richiedente, allegando ogni elaborato utile, compresa una relazione tecnico-descrittiva del tipo di intervento.

La richiesta con gli allegati sono sottoposti al parere della C.E.

Il parere, per altro, anche se positivo, non è comunque impegnativo in nessun caso per l'Amministrazione Comunale.

**ART. 9 - DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE. FORMA E CONTENUTO**

Le domande per ottenere il rilascio di concessione od autorizzazione edilizia vanno indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e compilate esclusivamente su modulistica predisposta dal Comune, bollata a sensi di legge. Detti moduli, reperibili presso l'Ufficio Tecnico, dovranno essere compilati in ogni loro parte e contenere:

- 1) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- 2) indicazione del progettista e suo domicilio;
- 3) eventuale indicazione del direttore e assuntore dei lavori;
- 4) titolo di proprietà;
- 5) tipo di intervento;
- 6) indicazione della zonizzazione di P.R.G.;
- 7) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- 8) destinazione d'uso dell'immobile;
- 9) estremi catastali,
- 10) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico, ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- 11) parametri edilizio - urbanistici;
- 12) eventuale riferimento ad altre concessioni, autorizzazioni o provvedimenti abilitativi;
- 13) elenco degli allegati;
- 14) data e sottoscrizione del richiedente e del progettista.

Alla domanda devono essere altresì allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione a seconda dei requisiti di cui all'art. 6 (es. copia dell'atto di proprietà oppure visura c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari o certificazione catastale);
- b) in relazione al tipo di intervento, gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 10 come specificato in appresso:

Natura dell'intervento	Elaborati tecnici allegati alla richiesta
MANUTENZIONE ORDINARIA	l), m)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	a), b), c), l), m)
RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO	a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m)
RESTAURO PROPOSITIVO	
RISTRUTTURAZIONE	a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m)
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	a), b), c), l), m)
SOSTITUZIONE EDILIZIA, NUOVA EDIFICAZIONE	a), b), c), d), f), g), h), l), m)

e comunque in ogni caso, per interventi diversi da quelli succitati:

- documentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento e planimetria di individuazione dei coni ottici;
- planimetria di individuazione dell'intervento e riferimenti catastali;
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo ritenesse necessario per la particolare entità o natura dell'intervento potrà richiedere la presentazione in aggiunta a quella suelencata di eventuale documentazione integrativa - illustrativa. In ogni caso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale avrà facoltà di non richiedere la presentazione di tutti gli elaborati sopra elencati ove lo ritenesse necessario/opportuno per motivate ragioni tecniche o di urgenza.

- c) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla osta di altri Enti, o la copia della relativa domanda;
- d) gli eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà sulle proprietà confinanti (salvo la facoltà di produzione prima del rilascio della concessione- autorizzazione).

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione od autorizzazione.

#### **ART. 10 - ELABORATI TECNICI**

Gli elaborati devono essere depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI A/4, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e l'istruttoria da parte degli organismi comunali.

Dovranno inoltre riportare la stessa data della domanda cui sono allegati, ed essere firmati dal richiedente e dal progettista con relativo timbro di iscrizione all'Albo.

Essi devono in ogni caso comprendere, così come esplicitato nella modulistica di cui all'art. 9, primo comma:

- a) estratto di mappa catastale o frazionamento aggiornato, conforme a quello depositato presso l' U.T.E. di Padova, orientato ed esteso ad un intorno di almeno 50 m;
- b) estratto della zonizzazione di P.R.G. vigente, nonché delle eventuali varianti urbanistiche, piani particolareggiati e piani attuativi approvati o adottati con evidenziata con colore l'area oggetto dell'intervento;

- c) 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 a individuarne l'andamento planimetrico e altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati 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; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con riferimento ad un caposaldo fisso permanente;
- d) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree verdi con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato di proprietà che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese, con i medesimi contenuti di cui sopra, anche ai vani contigui.

d1) pianta scarichi e planimetria estesa a mt. 30 delle condotte, con individuazione di eventuali pozzi e condotte di approvvigionamento idrico;

d2) planimetria di cui allegato 3 p. 3 della nota ULSS n. 2059 del 24.05.1993 (allevamenti ed attività produttive);

- e) grafici di rilievo dello stato di fatto quotati in ogni loro parte e redatti in scala non inferiore ad 1:100 degli edifici esistenti interessati all'intervento (comprese le demolizioni totali), a mezzo delle piante di tutti i piani, dei prospetti e di almeno due sezioni significative (trasversale e longitudinale).

Ove rilevanti ai fini dell'intervento da compiersi, dovranno essere indicati stati di conservazione, caratteristiche e materiali impiegati.

I grafici di progetto dovranno essere redatti alla stessa scala del rilievo ed in particolare contenere gli elementi descritti ai punti che seguono:

- f) piante quotate in scala non inferiore ad 1:100 di ogni piano dell'edificio progettato, compresi gli eventuali piani entro terra, il sottotetto e la copertura, e fornire le seguenti indicazioni:

- quote planimetriche ed altimetriche dell'opera complessiva;
  - destinazione d'uso dei singoli locali;
  - dimensioni lineari e superficiali di ogni locale;
  - dimensioni delle aperture e relativo rapporto di aero - illuminazione di ogni locale;
  - scale e vani ascensore;
  - impianti igienici;
  - canne fumarie, pluviali e schema di scarico delle acque reflue;
  - schema tipologico delle strutture;
  - materiali della copertura, pendenza delle falde, lucernari, volumi tecnici, ecc.;
  - i riferimenti alle sezioni.
- per fabbricati di notevoli dimensioni è ammesso l'uso di scale 1/200;

- g) sezioni in scala non inferiore ad 1:100, in numero di almeno due, di cui una in corrispondenza del vano scala, contenenti le seguenti indicazioni:

- dimensioni complessive dell'opera;
- altezza netta dei piani;
- spessore dei solai;
- ingombro dei volumi tecnici e delle parti soprastanti la linea di gronda;
- dimensione degli sporti e delle parti aggettanti.

Devono comprendere anche i vani degli eventuali edifici esistenti in aderenza all'edificio progettato e con esso comunicanti.

I disegni devono riportare le quote progressive dei vari solai, della linea di gronda e di colmo al caposaldo di cui all'elaborato c).

- h) prospetti in scala non inferiore ad 1:100. Devono rappresentare tutti i fronti degli edifici progettati e contenere le seguenti indicazioni:

- aperture e relativi infissi;
- materiali da impiegarsi e loro colore utilizzando note descrittive;
- opere in ferro e balaustre;
- coperture e volumi tecnici;
- andamento del terreno.

Dovrà essere indicato schematicamente anche il prospetto degli edifici aderenti.

- i) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione.



- l) relazione tecnico-illustrativa, che dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche tipologiche e costruttive ed esplicitare i materiali usati nelle finiture esterne, le impiantistiche dell'edificio progettato, e gli elementi significativi della trasformazione da eseguirsi nell'ambiente. Per i fabbricati a destinazione produttiva si forniranno indicazioni sulle lavorazioni da effettuarsi e sulle prevedibili immissioni presentando compilata in modo completo, la scheda informativa di cui alla Circolare della Giunta Regionale del Veneto n. 35 del 12.06.1987. La relazione deve sempre contenere una tabella dalla quale risulti il rispetto degli indici e parametri definiti dalla normativa di P.R.G. compreso lo schema del calcolo dei volumi e degli standard previsti.
- m) documentazione fotografica di dimensioni minime di 10x15 cm. del sito dell'intervento e degli eventuali edifici limitrofi con allegata planimetria di individuazione dei coni ottici di ripresa.
- n) comunicazione dei lavori di manutenzione ordinaria da eseguire che dovrà esplicitare i materiali usati nelle finiture esterne, le impiantistiche dell'edificio progettato, e gli elementi significativi della trasformazione da eseguirsi nell'ambiente.

<b>TITOLO IV</b> <b>LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE</b>
---

**ART. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica. In particolare, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere il parere della Commissione Edilizia sulla rispondenza dei progetti presentati agli strumenti urbanistici, e alle disposizioni di legge ed in generale su quanto attiene i problemi urbanistici ed edilizi.

La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri sulla qualità dei progetti edilizi, urbanistici di particolare rilevanza quali:

- edifici con volume urbanistico superiore a mc. 1.500 o superficie coperta superiore a mq. 300;
- progetti di nuovi edifici residenziali con più di cinque alloggi;
- progetti relativi ad edifici sottoposti a grado di tutela;
- progetti di opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo oneri concessori;
- proposte di strumenti urbanistici attuativi;
- opere di competenza delle Amministrazioni Statali, Regionali e Comunali. La Commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 13.

**ART. 12 - COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, o altro tecnico a ciò delegato (che funge da Presidente).

I membri eletti dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sono scelti fra esperti, preferibilmente laureati o diplomati, in materie quali l'urbanistica, l'architettura, il diritto, l'arte, l'agricoltura e l'ambiente; sono in numero di **cinque**, dei quali almeno uno eletto dalle minoranze, restano in carica per un periodo massimo di 4 anni, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. la Commissione Edilizia viene comunque rinnovata.

La Commissione Edilizia, limitatamente ai pareri previsti dalla L.R. 31 ottobre 1994, n.63 è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con votazione separata, nella stessa seduta e voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentati, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali o equipollenti.

Non possono essere eletti a far parte della Commissione edilizia i componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere operanti nel Comune di Massanzago, chi sia parente di primo o di secondo grado, coniuge, affine di primo grado adottante o adottato di altro componente la Commissione.

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

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Assiste alla seduta come Segretario e ne redige i verbali un funzionario comunale senza diritto di voto.

Partecipa inoltre alla seduta, in qualità di relatore senza diritto di voto, limitatamente alle pratiche relative a lavori pubblici, il Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici o il progettista dell'opera.

Il verbale una volta firmato è pubblico.

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

**ART. 13 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia si riunisce quando il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale lo ritiene opportuno.

La convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

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

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti in caso di parità di voti prevale quello del Presidente. I pareri negativi devono essere motivati.

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

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prima seduta successiva.

La partecipazione alle sedute della Commissione Edilizia è a titolo gratuito.

La Commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di permesso di costruire.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche su richiesta della Commissione, può altresì sentire esperti esterni.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facoltà di convocare e sentire esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.

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

<b>TITOLO V</b> <b>RILASCIO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE</b>
---

**ART. 14 - COMUNICAZIONE A SEGUITO DEL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Qualora il parere della Commissione Edilizia sia negativo, la relativa comunicazione, fatta propria e firmata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, va notificata al richiedente, con la motivazione del parere negativo e con l'indicazione del termine per il ricorso al TAR.

Qualora invece si tratti di un parere positivo o di una richiesta integrativa la comunicazione è firmata, d'ordine del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal responsabile del procedimento.

In caso di parere favorevole, e nell'ipotesi in cui l'intervento non ricada in zona vincolata, la relativa concessione o autorizzazione deve essere ritirata, previa corresponsione del contributo concessorio ove dovuto, entro 120 giorni dalla notifica.

In difetto, la domanda si ritiene rinunciata e sarà archiviata.

Il richiedente potrà comunque, successivamente, richiedere formalmente il rilascio della autorizzazione o concessione, senza necessità di produrre tutta la documentazione già agli atti, che sarà reperita dall'archivio a cura dell'Ufficio, ma solo gli elaborati grafici che ne fanno parte integrante.

La nuova richiesta comporterà il riesame da parte della Commissione Edilizia e per il resto sarà considerata ad ogni effetto come una pratica nuova.

**ART. 16 - RILASCIO CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

La concessione o la autorizzazione sono redatte su apposito modello predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, in duplice copia, di cui una notificata al richiedente.

La concessione o la autorizzazione sono rilasciate fatti salvi i diritti di terzi e possono essere sottoposte a condizione sospensiva e/o risolutiva.

Per la validità della concessione e della autorizzazione devono essere indicati la data entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché la data entro la quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato abitabile o agibile.

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno dalla notifica della concessione o autorizzazione; l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data dell'inizio, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesta ed assentita con il provvedimento concessorio un periodo più lungo, nei casi previsti dall'art.78 della L.R. 61/85.

Potrà, per motivate esigenze, essere assentita la proroga dei termini una sola volta e con validità massima di un anno, in accettazione di apposita istanza da presentarsi comunque prima della scadenza dei termini fissati.

Resta salva la facoltà di autorizzare il completamento dei lavori con nuova istanza di concessione e di determinare eventuali integrazioni del contributo concessorio.

**ART. 17 - SILENZIO - ASSENSO (stralciato)****ART. 18 - PUBBLICAZIONE**

Nei quindici giorni successivi alla notifica della concessione o autorizzazione o dal ricevimento da parte della ditta interessata della formale comunicazione che ritiene formato il silenzio-assenso viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare della concessione od autorizzazione e del luogo interessato dall'intervento.

Durante lo stesso periodo l'intera pratica deve essere a disposizione del pubblico presso il competente Ufficio, affinché chiunque possa esaminarla, esclusa la facoltà di trarne copia se non con la specifica indicazione dell'uso per il ricorso giurisdizionale.

In ogni caso non potranno essere rilasciate copie se non di atti e documenti strettamente pertinenti alla materia del ricorso.

**ART. 19 - RICHIESTA DI VISURE E DI RILASCIO COPIE**

I proprietari o gli altri aventi titolo, nonché i proprietari e gli altri aventi titolo di lotti anche parzialmente confinanti con quelli oggetto di intervento edilizio possono chiedere al Sindaco il rilascio di tutta o parte della documentazione progettuale agli atti del Comune, specificando le ragioni della richiesta.

Il Sindaco, ravvisata la legittimità della richiesta, autorizza il rilascio dei documenti e degli atti ritenuti necessari con riferimento all'istanza, previa corresponsione delle spese e dei diritti, entro il termine da lui stesso determinato.

Ogni cittadino, nei modi e termini che verranno determinati a seguito delle norme attuative della Legge n. 241/1990 e successive modifiche o integrazioni, potrà essere autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa domanda, a visionare atti e documenti delle pratiche edilizie.

In ogni caso l'istanza sarà accolta nel rispetto delle norme sul buon funzionamento degli Uffici, onde evitare pregiudizio alla normale attività degli stessi.

#### **ART. 21 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE**

Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie etc. si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.

#### **ART. 22 - ANNULLAMENTO**

La concessione e la autorizzazione non sono revocabili, ma sempre annullabili per motivi di pubblico interesse qualora l'atto sia viziato.

Qualora l'Amministrazione intenda fare uso del potere di auto tutela annullando, in tutto od in parte, concessioni od autorizzazioni rivelatesi illegittime, dovrà ottenere il preventivo parere della Commissione Edilizia e motivare, sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano la decisione di annullamento, eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

#### **ART. 23 - VOLTURA**

La concessione o la autorizzazione possono essere volturate al nuovo proprietario del bene.

In tal caso la formale istanza al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere accompagnata dal nuovo titolo.

#### **ART. 24 - VARIANTI**

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessita di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza al Sindaco, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati e di tavole comparative.

Il rilascio della concessione od autorizzazione di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti.

La variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.

Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977 da corrispondersi per le opere oggetto della variante.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la ubicazione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, ed assentite, prima della esecuzione dei lavori.

#### **ART. 25 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Oltre che nei casi di mancato inizio e di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, la concessione o la autorizzazione decadono anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistico - edilizie in contrasto con la concessione od autorizzazione, sempreché i lavori non siano stati iniziati o vengano completati entro i termini indicati nel relativo documento.

La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento, che ha comunque mera natura dichiarativa.

<b>TITOLO VI</b> <b>ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI</b>
--

**ART. 26 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE E DEGLI ELABORATI**

La concessione o la autorizzazione, nonché gli elaborati progettuali allegati, debitamente timbrati dall'Ufficio e firmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

Per facilitare comunque il controllo in ordine al cantiere, in ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di m. 1.00 X 0.50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- a) il titolare e gli estremi della concessione o dell'autorizzazione;
- b) il Direttore dei Lavori, specificando se trattasi di opera in economia;
- c) l'assuntore dei lavori, specificando se trattasi di lavori in economia;
- d) il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
- e) l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- f) la data di inizio dei lavori.

Qualora gli uffici accertino la mancata esposizione della tabella è comminata una sanzione.

**ART. 27 – NOMINA DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve comunicare generalità e domicilio del direttore e dell'assuntore dei lavori, a meno che non si tratti di interventi modesti per i quali la legge non richieda la presenza di un direttore e di un assuntore dei lavori.

Il Direttore e l'Assuntore dei lavori a loro volta, dovranno comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico, utilizzando apposito stampato dell'Ufficio Tecnico, che andrà debitamente compilato, firmato e timbrato.

Ogni variazione dovrà essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui sopra fermo restando che i lavori dovranno essere immediatamente sospesi nel caso di rinuncia del Direttore dei Lavori e sino al deposito della formale dichiarazione di accettazione.

In difetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre la sospensione dei lavori, che non sarà assoggettata al termine di 60 gg. attualmente dalla L.R. 61/1985.

**ART. 28 - PUNTI FISSI DI LINEA, DI LIVELLO ED ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA E ALL'ACQUEDOTTO**

Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori può essere presentata la richiesta al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistono.

L'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti, che si ritengono comunque tacitamente assentiti dopo venti giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

La mancata visita del Tecnico Comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari e ad indicare la posizione dei confini di proprietà, segnalandola con appositi cippi, sotto la propria responsabilità.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale firmato dalle parti.

**ART. 29 - SOSPENSIONE DEI LAVORI**

Nel caso di violazioni al progetto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina al Titolare, al Direttore dei Lavori nonché all'Assuntore dei Lavori la sospensione dei lavori nei modi e secondo le procedure di cui all'art. 91 della L.R. 61/85 e succ. mod.

L'ordinanza di sospensione concerne tutta l'opera in corso di realizzazione; peraltro qualora la violazione riguardi parti ben individuate della costruzione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, d'ufficio o su richiesta della parte interessata, può disporre che la sospensione concerna solo la parte dei lavori in difformità, permettendo la prosecuzione del resto della costruzione.

Non potrà essere ordinata la sospensione dei lavori nel caso di opere in conformità alla concessione, ove questa sia ritenuta illegittima, se non previo annullamento, totale o parziale, della concessione o autorizzazione.

### **ART. 30 - ORGANIZZAZIONE E TENUTA DEL CANTIERE**

Il cantiere deve essere per quanto possibile, recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati.

All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa non solo edilizia, ma anche di natura tecnica, antinfortunistica, igienico sanitaria, antinquinamento, etc.

Relativamente alla normativa antinfortunistica si ricorda l'obbligo del rispetto del D.P.R. 164/1955 e D.P.R. 547/1955 e DLGS 494/96

Dovranno essere rispettati gli orari di lavoro previsti dal regolamento di polizia urbana, avendo cura di evitare immissioni di polveri e rumori che possano pregiudicare la zona circostante, nonché la salute e la sicurezza degli addetti e dei terzi.

Attività del cantiere qualora comporti l'impiego di macchinari e/o impianti rumorosi, dovrà essere autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in deroga ai limiti fissati dal D.P.C.M. 01.03.1991, il quale può fissare le limitazioni e prescrizioni del caso, sentito il Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. (art. 1, punto 4, D.P.C.M. 01.03.1991).

Il Servizio di prevenzione dell'U.L.S.S., d'ufficio o su segnalazione di altri Organi, potrà accertare l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari di cui sopra, proponendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere sino al momento in cui non sarà assicurato il rispetto di quanto precede.

### **ART. 31 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

Qualora, per esigenze di cantiere o per altri motivi ritenuti giustificabili dal Sindaco, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere la formale concessione comunale.

L'istanza dovrà contenere ogni elemento, planimetrico ed esecutivo, idoneo a consentire, in sede di istruttoria da parte dei competenti Uffici, la congruità dell'istanza con le obiettive esigenze del cantiere, con l'interesse pubblico e con quant'altro, dovrà in ogni caso essere garantito il pubblico transito.

Nel formale provvedimento concessorio, a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, verranno indicati i termini di durata della concessione, che sarà subordinata al pagamento della relativa tassa ed alla costituzione di una eventuale cauzione bancaria a garanzia della rimessa in pristino a regola d'arte del bene pubblico eventuale manomesso.

Prima della scadenza, a cura del titolare dovrà essere ripristinato quanto occupato, rimanendo inteso che il deposito cauzionale eventualmente costituito sarà restituito solo previa attestazione, da parte dei competenti Uffici, che nulla osti in proposito.

La richiesta e la relativa autorizzazione e cauzione sono obbligatorie in tutti gli interventi che interessino aree già completamente urbanizzate.

<b>TITOLO VII</b> <b>ULTIMAZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI</b>
--

**ART. 32 - DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**

Ultimati i lavori in modo da rendere l'edificio abitabile o agibile deve essere presentata al Comune la formale attestazione di fine lavori, da redigersi su modulo predisposto dall'Ufficio, allegando la documentazione in esso richiesta, attestante la presenza e/o il rispetto di ogni altro adempimento prescritto dalla normativa in vigore.

Entro la data della dichiarazione di fine lavori dovranno essere presentate altresì tutte le domande di variante in corso d'opera e le eventuali sanatorie.

**ART. 33 - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

Le opere conseguenti ad interventi per i quali è stata rilasciata la concessione non possono essere abitate od utilizzate prima del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.

Per la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dovranno essere utilizzati gli stampati forniti dall'Ufficio, debitamente compilati, bollati e corredati da tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa.

Detta richiesta dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico, che una volta riscontrata la completezza della pratica con tutti gli adempimenti previsti dalla Legge e dal presente Regolamento, appone il visto di conformità, condizione per l'inoltro della domanda al Protocollo del Comune.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il certificato di abitabilità, entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 4 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 4 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni interrotto dalla richiesta di documenti integrativi inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

In ogni caso il certificato non verrà rilasciato, ne potrà configurarsi il silenzio-assenso di cui sopra, qualora la domanda non risultasse debitamente compilata e completa di tutti gli elaborati previsti.

Per le opere conseguenti ad interventi per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia non è richiesto il certificato di abitabilità/agibilità.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità, il Comune assegna il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico dell'interessato.

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

**ART. 34 - VIOLAZIONI E SANZIONI**

Nel caso di violazione dell'obbligo di ottenimento del certificato di abitabilità o agibilità per l'utilizzo dei manufatti, si applicano le sanzioni previste dalla vigente normativa, nonché il divieto di erogazione dei pubblici servizi.

Qualora in violazione dell'obbligo di cui sopra un immobile sia occupato in assenza dei requisiti di legge, il Sindaco, su conforme parere del competente settore Igiene Pubblica, può ordinare anche lo sgombero dei locali, disponendo, nei casi più gravi, che all'immobile vengano apposti i sigilli affinché in concreto non sia possibile utilizzarlo.

Qualora l'irregolarità igienico sanitaria riguardi la dotazione ed i requisiti dei servizi igienici, il Sindaco avrà la facoltà di ordinare, in caso di inerzia degli interessati dopo l'ordinanza, l'esecuzione dei lavori ritenuti indispensabili, recuperando poi le somme spese secondo la procedura prevista per il recupero delle entrate degli Enti Pubblici.



## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO I DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

#### **ART. 35 - DEFINIZIONI**

Per le definizioni si vedano le N.d.A.

#### **ART. 36 - MANUFATTI DI PERTINENZA ALLA RESIDENZA**

Sono pertinenze della residenza le lavanderie, i box auto, le legnaie, i depositi per attrezzatura da giardino, ecc.

Detti manufatti di norma devono essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, ed essere tipologicamente simili allo stesso.

I manufatti pertinenziali alla residenza realizzabili nel rispetto degli indici di zona, fatto salvo quanto disposto dall'art. 13 delle N.d.A. del P.R.G. per le autorimesse, non vanno computati ai fini del rispetto delle norme sulle distanze dai confini dei quali comunque devono rispettare il codice civile, avere altezza netta non superiore a mt. 2.40 e superficie coperta max di mq. 15, finitura delle pareti esterne con materiali tradizionali.

Per quanto riguarda i fabbricati adibiti ad autorimessa valgono i rapporti di superficie previsti dalle N.d.A.

#### **ART. 37 - CORPIE LOCALI INTERRATI**

Sono tali quelli che rimangono al di sotto della superficie coperta dei fabbricati o comunque che ampliano sotto il livello del piano di campagna la superficie usufruibile degli immobili. In tale ultima ipotesi, dovrà essere ricostituita la quota originaria del terreno con adeguata previsione di ripristino del manto erboso.

Detti manufatti, non abitabili, possono essere adibiti a vani accessori, a condizione che presentino un'altezza minima non inferiore a ml. 2,40.

#### **ART. 38 - MANUFATTI TECNOLOGICI**

La costruzione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di manufatti di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, cabine di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., andranno valutati caso per caso, anche in riferimento alla ZTO su cui insistono, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono, quando ciò sia possibile, disporre di area propria recintata.

Tali manufatti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere consentiti anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima ma nel rispetto del codice civile e dal codice della strada.

#### **ART. 39 - RAMPE**

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. E' ammessa una tolleranza sino al 5% nel caso di rampe non rettilinee. Tutte le rampe debbono terminare almeno ml. 4.50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o d'uso pubblico.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, ed essere fornite, almeno da un lato, di corrimano.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a n. 2.50 se rettilinee e a m. 3.50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m.5.00 e a m.6.00 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate in concerto dagli enti propositi.

#### **ART. 40 - RECINZIONI**

Le recinzioni di aree private, fatto salvo quanto previsto dall'art. 29.3 delle N.d.A. debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) la fondazione non può insistere su suolo pubblico;
- b) lo sviluppo piano-altimetrico deve uniformarsi alle recinzioni adiacenti, e la tipologia deve essere adeguata alla zona;
- c) in casi di particolare significato architettonico e urbano la recinzione potrà avere altezza massima di m. 3,00, purché realizzata con muratura in mattoni a faccia vista o intonacata e finita secondo la tradizione, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze;

- d) entro i limiti delle zone residenziali, e della sottozona agricola, E 4, le recinzioni delle aree private sono realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superano l'altezza di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano di campagna più basso per i confini interni; e) entro i limiti delle zone destinate ad attività produttive o ad usi assimilati, è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.00, ferma la tipologia descritta al punto precedente, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze;
- f) entro i limiti delle zone E2 ed E3 e di pregio ambientale o di tutela, è consentito di norma solo la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo e rete metallica di altezza di m. 1.50.

Qualora la distanza tra un accesso carraio e il limite del nastro della sede stradale sia inferiore a m. 4.50, il cancello dovrà essere arretrato dalla sede stradale di almeno m. 4.50, al fine di consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello fuori della sede stradale.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni nel rispetto di quanto sopra.

#### **ART. 41 - INSEGNE, CARTELLI E TABELLE INDICATRICI**

Qualsiasi insegna, cartello e tabella da esporre sul suolo del territorio comunale, di dimensioni superiori a cm. 50 x 30, sono soggetti ad autorizzazione edilizia, i cui estremi dovranno essere visibili sul manufatto, onde permettere eventuali controlli.

La richiesta di autorizzazione edilizia, su carta resa legale, dovrà riportare gli estremi del titolare (non della ditta installatrice), con allegata una relazione descrittiva dell'intervento, un grafico quotato riportante la scritta e l'eventuale logotipo e la documentazione fotografica del sito dell'installazione.

Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità o siano in contrasto con le caratteristiche architettonico - ambientali del sito.

Tutte le insegne, cartelli e tabelle autorizzate dovranno essere mantenute in efficienza e in buono stato di manutenzione; in caso contrario è facoltà del Sindaco, di ordinarne la rimozione procedendo d'ufficio in caso di inerzia degli interessati, con recupero delle spese nei modi di Legge.

In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà diffidare gli interessati a rimuovere l'insegna, targhe, etc. non autorizzate entro il termine di giorni 10 provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

#### **ART. 42 - TENDE**

L'installazione di tende deve essere preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa richiesta scritta su carta resa legale, riportando gli estremi del richiedente ed allegando una relazione descrittiva dell'intervento, un campione del tessuto, una fotografia del fronte del fabbricato con schematicamente indicata la posizione ove verrà installata la tenda.

Sono ammesse tende solo a carattere stagionale, se non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.

Le tende devono essere dello stesso tipo, colore e materiale di quelle eventualmente già esistenti sull'edificio.

Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, dovrà essere presentato uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

Nel caso in cui le tende interessino spazi pubblici o di pubblico transito, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.

In caso di violazione a quanto previsto dal presente comma, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati, provvedendo al recupero delle spese nei modi di Legge.

#### **ART. 43 - COSTRUZIONI PERICOLANTI**

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

Qualora un edificio, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, 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 ritenuti opportuni e ne ordina l'esecuzione, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

#### **ART. 44 - ANTENNE RADIO-TELEVISIONE E RIPETITORI**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di una unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona.

Le discese dalle antenne mediante cavi volanti sono vietate, i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale del sito; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto.

In ogni caso deve essere rispettata la normativa relativa alla prevenzione dei danni derivanti da campi elettromagnetici.

#### **ART. 44 bis - MANUFATTI TECNOLOGICI**

La costruzione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di manufatti di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, cabine di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., andranno valutati caso per caso, anche in riferimento alla Z.T.O. su cui insistono, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono, quando ciò sia possibile, disporre di area propria recintata.

Tali manufatti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere consentiti anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima ma nel rispetto del codice civile e dal codice della strada.

<b>TITOLO II</b> <b>INTERVENTI IN PROSSIMITÀ DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>
---

**ART. 45 - CORPI A SBALZO**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di ml. 4,50 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore ai ml. 4,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.

Tutti gli elementi aggettanti su suolo pubblico o di pubblico transito, quali lampade, insegne, pensiline, etc. devono essere posti ad un'altezza minima di ml. 4,50 da terra, sempreché non costituiscano intralcio alla viabilità o siano incompatibili con il contesto sul quale insistono.

**ART. 46 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente costipate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

**ART. 47 - PLUVIALI**

I pluviali a ridosso di strade pubbliche o marciapiedi debbono essere collegati alla fognatura acque meteoriche e comunque non potranno mai scaricare sul fronte strada.

**ART. 48 - ACCESSI CARRAI E PERCORSI PEDONALI**

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche devono essere muniti, di norma, di passo carrabile.

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a pubblici spazi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale impone la costruzione dei marciapiedi a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

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

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, e l'area rimanente compresa fra questo e l'edificio non venga recintata o sistemata a verde, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Quando un medesimo accesso serva non soltanto ai proprietari frontisti, ma anche ai proprietari di case prospettanti verso l'interno, le spese per la sistemazione dei marciapiedi sono ripartite fra tutti i proprietari frontisti e interni, in proporzione della superficie dei locali coperti appartenenti ai rispettivi edifici.

**ART. 49 - PORTICI**

I portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura del proprietario. Il pavimento dei portici destinati a uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

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

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

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipo stabiliti dal Comune la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito, come tali tutelate dal Comune in caso di abuso da parte della proprietà.

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

Il volume del portico destinato ad uso pubblico non viene computato ai fini del calcolo del volume urbanistico dell'edificio.

#### **ART. 50 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI PUBBLICI**

Al Comune è riservata la facoltà, per ragioni di pubblico interesse, di applicare e far applicare alla fronte dei fabbricati o di costruzioni di qualsiasi tipo, che prospettino su spazi pubblici o aperti al pubblico, gli indicatori stradali e gli apparecchi destinati ai servizi pubblici, fra cui in particolare:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie, delle piazze e targhe commemorative,
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili,
- e) quadri per affissioni e simili. 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 e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **ART. 51 - DECORO DELLE AREE SCOPERTE**

L'aspetto delle aree scoperte deve rispettare il decoro dell'ambiente: devono pertanto essere convenientemente sistemate, e ove possibile, arborate con essenze autoctone.

A tal riguardo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

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

#### **ART. 52 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Oltre a quanto previsto dall'art. 80 delle N.d.A. le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Sindaco, ha la facoltà di imporre ai proprietari la sistemazione di edifici che, visibili da luoghi aperti al pubblico, deturpino l'ambiente, nonché di ordinare l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, coloriture, sovrastrutture, tende ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

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

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

Nella costruzione di nuovi edifici sono ammesse le scale esterne che raggiungono il primo piano fino a un'altezza max di m.3.50.

Nell'ipotesi di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse nuove scale esterne che non abbiano uno sviluppo altimetrico superiore a m. 1.50.

Sono comunque consentite le scale di sicurezza per gli edifici a destinazione pubblica o di uso pubblico o aperti al pubblico, o per adeguare gli edifici alla normativa vigente.

La realizzazione di nuove canne fumarie, qualora non rispecchi un disegno tipologico complessivo di facciata, dovrà aver luogo all'interno delle pareti perimetrali.

I comignoli e le canne fumarie stesse dovranno essere opportunamente raggruppati.

Anche le Aziende erogatrici di pubblici servizi sono tenute, nell'esecuzione di impianti, allacciamenti ed opere conseguenti, al rispetto delle norme contenute nel presente articolo.

## **PARTE III**

### **TITOLO I REQUISITI IGIENICO - EDILIZI**

#### **ART. 53 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI**

1) Cavedio o pozzo luce o chiostrina.

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione. La superficie del cavedio o pozzo luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti perimetrali dello stesso, e comunque deve essere possibile in pianta l'iscrizione di un cerchio del diametro di m. 3, 60.

2) Cortile.

E' l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m. 2.50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile. 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 opposte deve essere quella stabilita per il distacco tra i fabbricati dell'art. 14 delle N.T.A.. In ogni caso ogni fronte edilizio deve prospettare su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale a 4/5 della sua altezza. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1.50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni di cui al punto 1).

3) Emissione sonora nell'ambiente esterno.

Si rinvia al D.P.C.M. 01.03.1991. Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, e alla Legge 26.10.1995, n. 447.

#### **ART. 54 - REQUISITI MINIMI PER L'ABITABILITÀ DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI SOTTOTETTO**

L'alloggio residenziale deve avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60,00. Tale norma non si applica nel recupero di edifici ubicati nelle aree relative agli insediamenti storici (Z.T.O. A), per le strutture di tipo ricettivo, negli edifici residenziali con un numero di alloggi inferiore a 3 e per le richieste di concessione edilizia che hanno già ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia alla data di adozione della presente variante. Negli altri casi potranno essere ricavati alloggi aventi una superficie utile inferiore a mq. 60,00 in misura massima del 20% del numero complessivo degli alloggi. Ogni alloggio dovrà inoltre disporre di un locale ad uso ripostiglio/lavanderia di superficie non inferiore a mq. 3,50.

Fatto salvo i procedimenti in corso alla data di adozione della 30<sup>a</sup> variante al P.R.G., negli edifici con volume superiore a 1500 mc (sia a blocco che a schiera), il numero massimo di alloggi da prevedersi si ottiene dividendo il volume totale dell'edificio per 250, arrotondando il quoziente per difetto.

#### **ART. 55 - SOPPALCHI**

I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie del locale;
- l'altezza minima dei locali ottenuti col soppalco non sia inferiore a ml. 2.20;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore sia munita di balaustra;
- la superficie aeroilluminata del locale sia almeno pari alla somma delle superfici di calpestio del locale e del relativo soppalco;

#### **ART. 56- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Gli edifici destinati ad attività produttive debbono possedere i requisiti previsti dalla Circolare Regionale n. 38 del 29.07.1987 (B.U.R. 7.8.1987). Deve inoltre essere rispettato il disposto del D.P.C.M. 01.03.1991.

## **ART. 57 - SCARICHI**

Per quanto riguarda la disciplina degli scarichi degli insediamenti civili, assimilati, produttivi, si fa riferimento integrale alla normativa nazionale, regionale e comunale vigenti.

## **I N D I C E**

### **PARTE PRIMA**

#### **TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

- ART. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO. RINVIO
- ART. 2 - LIMITI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO
- ART. 3 - RESPONSABILITÀ

#### **TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

- ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ART. 5 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE
- ART. 6 - OPERE ASSOLUTAMENTE URGENTI

#### **TITOLO III RICHIESTA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

- ART. 7 - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ART. 8 - RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO
- ART. 9 - DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE. FORMA E CONTENUTO
- ART. 10 - ELABORATI TECNICI

#### **TITOLO IV LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- ART. 11 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 12 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 13 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

#### **TITOLO V RILASCIO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

- ART. 14 - COMUNICAZIONE A SEGUITO DEL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 15 - PARERI, NULLA OSTA, VISTI, DI ALTRE AUTORITÀ
- ART. 16 - RILASCIO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE
- ART. 17 - SILENZIO-ASSENSO (stralciato)
- ART. 18 - PUBBLICAZIONE
- ART. 19 - RICHIESTA DI VISURE E DI RILASCIO COPIE
- ART. 20 - POTERI DI DEROGA
- ART. 21 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE
- ART. 22 - ANNULLAMENTO
- ART. 23 - VOLTURA
- ART. 24 - VARIANTI
- ART. 25 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

#### **TITOLO VI ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI**

- ART. 26 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE E DEGLI ELABORATI
- ART. 27 - NOMINA DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI
- ART. 28 - PUNTI FISSI DI LINEA, DI LIVELLO ED ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA E ALL'ACQUEDOTTO.
- ART. 29 - SOSPENSIONE DEI LAVORI
- ART. 30 - ORGANIZZAZIONE E TENUTA DEL CANTIERE



ART. 31 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

**TITOLO VI  
ULTIMAZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

ART. 32 - DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

ART. 33 - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

ART. 34 - VIOLAZIONI E SANZIONI

**PARTE SECONDA**

**TITOLO I  
DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

ART. 35 - DEFINIZIONI

ART. 36 - MANUFATTI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA

ART. 37 - CORPI E LOCALI INTERRATI

ART. 38 - MANUFATTI TECNOLOGICI

ART. 39 - RAMPE

ART. 40 - RECINZIONI

ART. 41 - INSEGNE, CARTELLI E TABELLE INDICATRICI

ART. 42 - TENDE

ART. 43 - COSTRUZIONE PERICOLANTI

ART. 44 - ANTENNE RADIO-TELEVISIONE E RIPETITORI

ART. 44 bis - MANUFATTI TECNOLOGICI

**TITOLO II  
INTERVENTI IN PROSSIMITÀ DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

ART. 45 - CORPI A SBALZO

ART. 46 - SCAVI E DEMOLIZIONI

ART. 47 - PLUVIALI

ART. 48 - ACCESSI CARRAI E PERCORSI PEDONALI

ART. 49 - PORTICI

ART. 50 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI PUBBLICI

ART. 51 - DECORO DELLE AREE SCOPERTE

ART. 52 - DECORO DEGLI EDIFICI

**PARTE TERZA**

**TITOLO I  
REQUISITI IGIENICO - EDILIZI**

ART. 53 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

ART. 54 - REQUISITI MINIMI PER L'ABITABILITÀ DEI LOCALI SOTTOTETTO

ART. 55 - SOPPALCHI

ART. 56 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 57 - SCARICHI