

## CAPO I - GENERALITÀ

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Regolamento disciplina di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Il presente Regolamento, in quanto fonte normativa secondaria e in virtù del suo stesso carattere ablativo, obbliga a quanto non è in contrasto con atti normativi primari, ovvero con le leggi statali, regionali, e con gli atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

### **Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso, opere in ferro, opere in muratura;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche, corsi d'acqua;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque e della atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.
- l'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili.

### **Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori e requisiti degli stessi.**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.

La concessione edilizia si intende accordata sotto riserva dei diritti di terzi e non esonera il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

I progettisti e il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti edili, periti agrari o dottori in agraria abilitati ad esercitare la professione ciascuno nell'ambito stabilito per legge delle rispettive competenze ed iscritti ai rispettivi albi professionali.

Per chiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari verso coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori o ispettori addetti ad uno qualsiasi dei controlli previsti o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle vigenti norme o dal progetto approvato.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale.

I subentranti, per dare effetto alle sostituzioni, sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione ad edificare e gli elaborati di progetto.

#### **Art. 4 - Natura e disciplina delle opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio**

Le opere di trasformazione del territorio sono disciplinate a seconda della natura delle stesse:

##### 1 - sono opere non soggette ad autorizzazione

- a - movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.
- b - l'ordinaria manutenzione degli edifici, come definita dall'art. 31 della L.N. 457/78 lettera A;
- c - le opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali su terreni demaniali, per le quali si applica la disciplina di cui agli articoli 29 e 31 secondo comma della Legge 17.8.1942, n. 1150 e all'articolo 81 del D.P.R. 24.7.1977, n. 616;
- d - le opere urgenti ed inderogabili da eseguirsi su ordinanza del Sindaco o di altre autorità competenti.

##### 2 - sono opere soggette a denuncia di inizio di attività

- a - le opere di manutenzione straordinaria degli edifici con esclusione di quelli vincolati ricompresi nelle zone: A1, A2, A3, EAR del P.R.G., come definite dall'Art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457;
- b - le opere di demolizione con esclusione degli edifici o parte di edifici soggetti a protezione da parte del P.R.G. ricompresi nelle zone: A1, A2, A3, EAR del P.R.G., e di quelli vincolati dalla L. 1089 e 1497 del 1939;
- c - reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- d - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

- e - le recinzioni, muri di cinta e cancellate di proprietà private purchè non insistano in aree vincolate da leggi speciali o ricomprese nelle zone: A1, A2, EAR del P.R.G.;
- f - le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- g - le opere comportanti modifiche interne come definite dall'art. 26 della L.N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. n.97 del 16/04/68, non modifichino la destinazione d'uso;
- h - l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i - le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, purchè presentate prima della comunicazione della fine dei lavori;
- l - i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- m - la divisione dei beni immobili;
- n - le cessioni e le compravendite degli immobili.

### 3 - Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a - le opere di manutenzione straordinaria come definite dall'Art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457 degli edifici vincolati dal P.R.G. ricompresi nelle zone: A1, A2, A3, EAR del P.R.G.;
- b - le opere, costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici esistenti, la cui cubatura non superi di 1/3 quella dell'edificio principale;
- c - le opere di demolizione degli edifici o parte di edifici soggetti a protezione da parte del P.R.G. ricompresi nelle zone: A1, A2, A3, EAR del P.R.G., e di quelli vincolati dalla L. 1089 e 1497 del 1939;
- d - le recinzioni di proprietà private che insistono in aree di pertinenza degli edifici vincolati dal P.R.G., ricompresi nelle zone: A1, A2, A3, EA, ed EAR ;
- e - i trasmettitori radio con potenza superiore a 200 watt.

### 4 - Opere soggette a concessione

L'esecuzione di tutte le opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, ad eccezione di quelle indicate ai precedenti punti, è subordinata a concessione edilizia.

#### 4.1 - Sono soggetti al rilascio di una concessione gratuita i seguenti interventi:

- a) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75;
- b) ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- c) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti nonchè opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) opere da realizzare in attuazione di norme di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- e) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- f) opere di urbanizzazione nonché impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- h) costruzioni di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- i) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto h), salvo che non siano da ricomprendersi in quanto previsto al precedente punto 1/c;
- l) costruzione di locali nel sottosuolo;
- m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (loculi, boxes, tettoie, ecc.).

#### 4.2 - Sono soggetti al rilascio di una concessione onerosa i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ricostruiti, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificato, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) costruzione, installazione e modificazioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;

#### 5 - Opere da eseguire da enti pubblici non statali

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, di Enti o Aziende dipendenti dalla Regione e dal Comune si applica quanto disposto dall'art. 77 della Legge Regionale 61/85.

L'approvazione delle opere pubbliche del Comune da parte del Consiglio Comunale, sostituisce l'autorizzazione o la concessione edilizia.

#### 6 - Opere da eseguire dallo Stato

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616 e spetta al Presidente della Giunta regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo, quarto comma di detto articolo.

### **Art. 5 - Soggetti legittimati a chiedere la concessione e/o l'autorizzazione e a presentare la denuncia di inizio di attività**

Hanno titolo a chiedere la concessione o l'autorizzazione, per l'esecuzione degli interventi di cui al precedente articolo 4:

- 1 - il proprietario del suolo;
- 2 - il titolare del diritto di superficie;
- 3 - l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione per gli interventi indicati al precedente articolo 4 - punto 3 (?);
- 4- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie solo per manutenzioni o trasformazioni inerenti il loro titolo;
- 5 - il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- 6 - il titolare di delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 7 - il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi.

Il titolo deve essere attestato mediante idonea documentazione.

### **Art. 6 - Domanda di concessione e/o autorizzazione**

La domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia in bollo, dovrà contenere le indicazioni dell'oggetto e dovrà essere sottoscritta:

- a - dal richiedente;
- b - dal progettista;
- c - dal direttore dei lavori, ove sia stato designato;
- d - dall'assuntore dei lavori, ove sia stato designato.

I soggetti sopraelencati dovranno indicare le proprie generalità, la residenza e il codice fiscale.

Il progettista e il direttore dei lavori, che devono essere tecnici abilitati all'esercizio della professione e potranno agire solo nell'ambito ed entro i limiti delle rispettive competenze, indicheranno anche gli estremi di appartenenza all'ordine o collegio professionale.

Il richiedente potrà riservarsi di designare il direttore e l'assuntore dei lavori anche dopo il rilascio della concessione e/o autorizzazione, comunque prima dell'inizio dei lavori, secondo le modalità di cui al successivo articolo 26.

Alla domanda di concessione e/o autorizzazione dovranno essere allegati:

- 1 - i documenti attestanti il titolo del richiedente;
- 2 - gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità dell'intervento che si intende eseguire; essi sono da redigere secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo punto 1.

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, ha facoltà di chiedere elaborati tecnici e documenti aggiuntivi.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, valido solo come direttiva per la redazione del progetto definitivo.

1) Elaborati tecnici: Gli elaborati tecnici debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto e lo stato di progetto in modo esauriente.

Gli elaborati, che dovranno avere i contenuti sotto specificati, saranno allegati alla istanza di concessione o di autorizzazione secondo la casistica definita dall'allegata tabella in riferimento al tipo di intervento da eseguirsi.

Gli elaborati saranno di norma presentati in copie piegate nel formato UNI A4 e dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

*AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'*

documenti comuni :

A1 - Atto di proprietà o diritto reale e/o diritto personale, costituente titolo per la richiesta;

A2 - Relazione Tecnica che descriva lo stato di diritto, lo stato di fatto, lo stato di progetto in modo esauriente;

A3 - Una documentazione fotografica dell'intera unità edilizia o delle zone contermini con l'indicazione del punto di vista di ogni fotografia qualora si intervenga nell'involucro esterno del manufatto, in tutto o in parte;

A4 - Attestazione del versamento da corrispondere al competente Settore igiene pubblica per l'esame della richiesta (nel caso sia prescritto il parere igienico sanitario);

A5 - Nei casi di intervento subordinato alla D.I.A., venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio 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 ed ai regolamenti edilizi

vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

#### Manutenzione straordinaria e/o cambio di destinazione d'uso

oltre ai documenti comuni:

A5 - Eventuali elaborati grafici in grado di dettagliare lo stato di fatto e quello di progetto

#### Recinzioni: costruzione, modifiche e demolizione:

B1 - Planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

B2 - Sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

B3 - Sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

B4 - l'indicazione dei materiali impiegati.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati potranno essere rappresentati in scala 1:200.

#### Demolizione di edifici:

C1 - Piante ed almeno una sezione, quotate e in scala 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

C2 - Adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

#### CONCESSIONI EDILIZIE

##### documenti comuni :

C3 - Relazione tecnica che descriva lo stato di diritto, lo stato di fatto, lo stato di progetto in modo esauriente;

C4 - Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento aggiornato ed esteso per un raggio di 100 ml. dall'intervento;

C5 - Estratto P.R.G. vigente con l'individuazione dell'intervento;

C6 - Documento che dia titolo ad ottenere l'istanza di concessione;

C7 - Modello ISTAT 1/201 compilato e sottoscritto.

C8 - Attestazione del versamento da corrispondere al competente Settore igiene pubblica per l'esame della richiesta

**C9 - Scheda informativa regionale per gli edifici produttivi/commerciale/direzionali di cui alla C.R. 13/1997.**

##### Nuova costruzione anche se prefabbricata:

D1- Planimetria in scala 1:200 o 1:500 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli di cui all'art 11 delle N.T.A., alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti:

D2 - Sezioni e prospetto tipo in scala 1:20 con indicazione dei materiali impiegati

D3 - Sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- D4 - Tutte le piante dei vari piani in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali delle superfici utili degli stessi nonché le superfici finestrate totali quelle nette apribili e le altezze interne (nel caso in cui le strutture portanti, le disposizioni interne e le forometrie si ripetano su più livelli possono venire rappresentate su una sola pianta).
- D5 - Pianta delle coperture in scala non inferiore a 1:100 con indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- D6 - Tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100 con indicazione dei volumi tecnici;
- D7 - Almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore a 1:100 ;
- D8 - Almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei colori;
- D9 - Planimetria del fabbricato in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- D10 - I dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di sfruttamento dell'area, rapporto di copertura, indice fondiario ecc..
- D11 - Planimetria rete fognaria corredata di legenda (vasche IMHOFF, vasche biologiche, pozzetti ecc), quotata ed estesa fino alla rete dei collettori e ogni altro elaborato eventualmente indicato dal Regolamento Comunale di Fognatura; in caso di assenza della fognatura pubblica la rete fognaria dovrà essere conforme a quanto previsto dall'allegato 5 alla delibera del Comitato Interministeriale del 4.2.1977 ai sensi della legge 319/76; disegno in sezione della rete fognaria, corrispondente a quanto indicato in pianta, corredata di quote dal piano campagna, distanze tra il livello massimo della falda freatica ed il fondo dei sistemi a dispersione;
- D12 - Tavole relative alla legge 13/89 e D.M. 236/89 per superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (in caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di interi edifici): dichiarazione tecnica corredata di tavole esplicative, secondo i vari livelli di adattabilità, visitabilità, accessibilità;
- D13 - Per gli edifici vincolati soggetti a tutela: Beni Ambientali, Sovrintendenza Belle Arti, ai sensi delle leggi vigenti in materia (L.N. n. 1089/1939, L.N. n. 1497/1939, L. 171/1973, L. 431/1985), o altri vincoli da parte degli strumenti urbanistici del Comune;  
La documentazione attestante il vincolo in essere.

**D14 - *Elaborati progettuali degli impianti di cui alla L. 46/90 e al DPR 447/1991***

Per l'edificazione in zona agricola agli elaborati sopra citati vengono ad aggiungersi i seguenti certificati:

- Certificato catastale con classifica delle qualità colturali dell'intero fondo (nel caso siano state introdotte modifiche alle qualità delle colture, si richiede la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione all' UTE);
- Certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura della qualifica di imprenditore agricolo.

**Ampliamento, sopraelevazione modificazione, restauro e ristrutturazione:**

- E1 - Una documentazione fotografica dell'intera zona e delle zone contermini con l'indicazione del punto di vista di ogni fotografia;

Documentazione dello stato di fatto con:

- E2 - Planimetria quotata in scala 1:500 con: indicazione della superficie reale del lotto, 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. Debbono essere altresì riportati i tracciati delle reti tecnologiche, posizionamento e classificazione botanica delle essenze arboree;
- E3 - Tutte le piante dei vari piani, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali della superficie utile (nel caso in cui le strutture portanti, le disposizioni interne e le forometrie si ripetano su più livelli possono venire rappresentate su una sola pianta).
- E4 - Pianta delle coperture in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- E5 - Tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- E6 - Almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore a 1:100;
- E7 - Per la documentazione di progetto, come ai punti D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8,

Variante da approvare a progetto rilasciato:

Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

Piani attuativi privati e relative opere di urbanizzazione:

- F1 - Relazione illustrativa redatta su apposito modello;
- F2 - Estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- F3 - Estratto autentico di mappa o di frazionamento, rilasciata dall'UTE in data non anteriore a tre mesi dalla data di presentazione del progetto con allegato elenco delle particelle catastali, le relative ditte intestatarie e il tipo di diritto reale posseduto;
- F4 - Una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento, da cui risulta tra l'altro :
  - 1 - Il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - 2 - le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi forma esistenti ;
  - 3 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - 4 - la viabilità con la relativa toponomastica;
  - 5 - le aree vincolate ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39 e quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico anche se non vincolate;
  - 6 - altri eventuali vincoli;
- F5 - Una documentazione fotografica della zona con indicazione delle diverse visuali;
- F6 - Una cartografia di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi e 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 e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);

- F7 - Sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- F8 - Progetto in scala adeguata, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti ( panchine, giochi, ecc..) ;
- F9 - Indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree e l'eventuale delimitazione dell'ambito territoriale dei comparti
- F10 - Norme di Attuazione del Piano;
- F11- Relazione finanziaria relativa alle opere pubbliche o a carattere pubblico da eseguire;
- F12 - Convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n.61/85, conformemente a quanto previsto dal successivo art. 43.

#### Costruzione locali nel sottosuolo:

- a - piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con indicazione della destinazione dei locali;
- b - almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100.

#### Apertura di nuove cave o ampliamento cave esistenti:

- a) Relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
- b) Indagine geologica redatta da geologo iscritto all'Albo Professionale, che accerti la disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche;
- c) Programma completo dei tempi di sfruttamento, con le sezioni ed i profili di escavo;
- d) Planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati nella rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria, di eventuali impianti per l'adduzione di energia, lo scavo, il trasporto, il magazzinaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di una opportuna fascia alberata nell'intero perimetro della zona di escavo;
- e) Piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- f) Piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, del progetto di sistemazione durante le varie fasi di avanzamento e a coltivazione ultimata.

#### Richieste di abitabilità/agibilità'

- Domanda sottoscritta (compilata su apposito modello) con allegati in originale e una copia i seguenti documenti:
- Copia della concessione e degli elaborati grafici del progetto concessionato;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 9 della L.N. 46/90;
- Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. della ditta esecutrice dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi dell'art. 9 della L.N. 46/90;
- Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. della ditta esecutrice dell'impianto termoidraulico;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.;

- **Per le pratiche sottoposte al rilascio CPI autocertificazione secondo le modalità previste dal DPR n. 37 del 12.1.98 (G.U. n.57 del 10.3.98) e del DMI 4.5.98 (G.U. n.104 del 7.5.98) e successive circolari esplicative;**
- **Per le pratiche non soggette a CPI di natura non residenziale dichiarazione di asseverazione da parte del Progettista e/o del D.L. che la progettazione e la relativa esecuzione dei lavori ha seguito le indicazioni del DMI 10.3.98;**
- **Asseverazione del Direttore dei Lavori che le opere in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sono state eseguite nel rispetto della L.13/89, D.M. 236/89 e D. Ivo 503/96.**

E' facoltà della Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, richiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetriche, ecc..e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta denuncia.

Documentazioni ulteriori:

Documentazione inerente l'isolamento termico ai sensi della Legge 10/90 e del relativo Regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale documentazione è di norma da depositarsi prima della dichiarazione di inizio dei lavori; essa è da presentarsi contestuale alla domanda di concessione limitatamente al caso di varianti a concessioni già rilasciate, ovvero al caso di ristrutturazione di edifici esistenti intendendosi per ristrutturazione ai soli fini in oggetto quanto definito dal D.P.R. 412/93 .

Progetto e la relazione tecnica relativi agli impianti soggetti alla Legge 46/90 da depositarsi prima dell'inizio dei lavori.

Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici ai sensi della L.R. 33/85 come modificata dalla L.R. 28/90 per gli impianti sottoposti alla disciplina del D.P.R. 203 del 24.5.1988.

Documentazione tecnica eventualmente richiesta da leggi o regolamenti specifici relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico, all'edilizia per opere pubbliche e per impianti produttivi.

Relazione tecnica per i fabbricati protetti ai sensi dell'articolo delle N.T.A., illustrante le caratteristiche tipologiche, costruttive ed impiantistiche dell'edificio progettato e gli elementi significativi della trasformazione da eseguirsi.

Eventuali tabelle riassuntive ed elaborati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art.7 - Certificazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale**

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi, a particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente dovrà ottenere le autorizzazioni, i nulla osta e le certificazioni sottoelencate, il cui rilascio compete ad enti od uffici diversi dall'Amministrazione Comunale.

Tali documenti sono richiesti dal concessionario prima del rilascio della concessione o autorizzazione e inviati all'autorità comunale al momento della presentazione dell'istanza.

Il diniego degli stessi da parte dell'organo competente, costituirà impedimento al rilascio della concessione o della autorizzazione.

Solo nei casi espressamente indicati ne è consentita la presentazione dopo il rilascio della concessione o della autorizzazione e comunque prima dell'inizio dei lavori:

- 1 - denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, a struttura metallica,

- da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 della L. 1086/81. La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio della concessione o autorizzazione, purchè prima dell'inizio dei lavori;
- 2 - autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali oppure alla Soprintendenza archeologica competente per territorio, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e successive modifiche;
  - 3 - autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S. nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
  - 4 - attestazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura del possesso, da parte del richiedente la concessione, della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L. 153/75, art. 12;
  - 5 - attestazione da parte dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura della eventuale necessità della costruzione di annessi rustici ai fini produttivi, della loro idoneità tecnica, della loro convenienza economica, indicando la cubatura massima concedibile;
  - 6 - certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale da cui risulti la classifica della qualità della coltura, così come prescritto sulla edificabilità delle zone agricole;
  - 7 - nulla-osta della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali o silenzio assenso sulla autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della L.1497/39 per gli interventi su aree vincolate ai sensi della L. 431/85 e successive modifiche, come stabilito dalla L.R. 63/93. ;
  - 8 - nulla-osta delle Ferrovie dello Stato quando richiesto da specifiche leggi o regolamenti;
  - 9 - altri nulla-osta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti per specifici interventi.

#### **Art. 8 - Autorizzazione allo scarico di corpi idrici**

L'autorizzazione è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 della L.319/75 e successive modifiche.

La domanda e la documentazione tecnica dovranno essere conformi all'apposito regolamento comunale e a quanto previsto dal successivo art.104 del presente Regolamento.

#### **Art. 9 - Presentazione, istruttoria, pareri obbligatori sulla domanda di concessione**

La domanda di concessione, redatta in conformità al precedente articolo 6, deve essere presentata all'Ufficio protocollo che rilascerà apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

Nella ricevuta si fa menzione della documentazione tecnica allegata e delle eventuali certificazioni.

L'Ufficio Tecnico comunale comunica il responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L. 241/90, che esegue l'iter istruttorio della domanda di concessione allegata, verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata, la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., all'eventuale piano urbanistico attuativo, al P.P.A., al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riferite all'intervento in esame.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione per il parere di competenza.

Qualora il progetto risulti incompleto o non corrispondente alle prescrizioni del presente regolamento, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, le integrazioni documentali. In questo caso il termine decorrerà dal giorno nel quale il richiedente avrà provveduto alla presentazione del progetto completato. L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

L'iter della pratica rimane sospeso fino al momento della presentazione delle documentazioni aggiuntive.

La commissione edilizia comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al primo comma, in ordine agli aspetti di propria competenza, decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L. 241/90

In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistico-edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale procederà al calcolo del contributo per il rilascio della concessione di cui all'articolo 3 della L. 10/77.

Tutte le domande di concessione, corredate dall'istruttoria, devono essere sottoposte obbligatoriamente ai seguenti pareri:

- 1 - della Commissione Edilizia;
- 2 - del Dipartimento Prevenzione dell'U.L.S.S., nei casi dovuti;
- 3 - del Responsabile del Settore Veterinario dell' U.L.S.S. limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ai sensi dell'articolo 63 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 T.U. delle leggi sanitarie.

I suddetti pareri non sono vincolanti e tuttavia dovranno essere adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con gli stessi.

#### **Art. 10 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia.**

Le determinazioni sulla domanda di concessione sono comunicate mediante notifica all'interessato entro il termine di 90 giorni previsti dal secondo comma dell'art. 79 della L.R. 61/85, decorrenti dalla data di presentazione della domanda stessa o da quella di presentazione delle documentazioni aggiuntive eventualmente richieste.

Qualora l'Amministrazione non si pronunci nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può con atto notificativo o in piego con atto raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Sindaco di adempiere entro 15 giorni alla richiesta.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro 15 gg. successivi, un commissario ad acta che, nel termine di 30 gg., adotta i provvedimenti che hanno i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il progettista della concessione assentita può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio, nei casi previsti dall'art.76 della L.R. 61/85.

La determinazione del Sindaco può essere di diniego o di accoglimento della domanda. In caso di diniego vengono notificati i motivi del diniego stesso. In caso di accoglimento viene rilasciata la concessione e notificate le condizioni e i termini per il suo ritiro.

Entro 120 giorni dalla notifica dell'accoglimento alla domanda, l'atto di concessione deve essere ritirato pena la sua decadenza. Può essere concessa una proroga, se richiesta prima della scadenza del termine predetto, per un periodo di non oltre 120 giorni per motivi di forza maggiore che impediscano il ritiro della concessione.

Con la concessione viene consegnata una copia dei disegni approvati. Questi documenti dovranno sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per essere ostensibili in ogni circostanza all'Autorità Comunale e ai suoi funzionari, agenti o incaricati.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

L'atto di concessione richiama gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali la comunicazione di inizio ed ultimazione dei lavori, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di abitabilità.

Ad ogni rilascio di concessione l'Ufficio Tecnico Comunale provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di vincolo.

Le disposizioni relative all'accoglimento della richiesta per tacito assenso di cui al comma precedente non si applicano per interventi che riguardano immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, 1497/39 e 431/85.

### **Art. 11 - Onerosità della concessione**

L'onerosità della concessione è regolata dall'articolo 81 e seguenti della L. R. 61/85 e successive modificazioni.

Nel caso che il concessionario intenda, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/1985, e successive modifiche, scomputare dal contributo il valore delle opere di urbanizzazione realizzate, o da realizzarsi, questo verrà determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, e comunicato dal Sindaco all'interessato.

L'interessato potrà contestare la determinazione presentando opposizione entro trenta giorni dalla notificazione della determinazione stessa. In tal caso si procederà ad una determinazione arbitrale secondo la procedura prevista dall'art. 43 e seguenti del D.P.R. 10.7.1962, n. 1063. Le spese dell'arbitrato saranno poste a carico dell'interessato.

Oneri di urbanizzazione: L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi della possibilità di rateizzazione con le modalità e i tempi stabiliti dal Comune.

Costo di costruzione: All'atto del rilascio della concessione ad edificare si stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta ai sensi della L. 10/77 e della L.R. 61/85.

Detto contributo dovrà essere versato con le modalità e i tempi stabiliti dal Comune.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primario quando vanno cedute non sono computabili ai fini della determinazione della quantità massima edificabile (?); se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:

- a) in zona residenziale tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di uso pubblico, è computabile;
- b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili; questi ultimi solo nel caso in cui vengano individuati all'interno dell'area di intervento;
- c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione di uso pubblico, sono computabili.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili ai fini della determinazione della quantità edificabile massima consentita,

nel caso di utilizzo dell'indice fondiario; sono computabili ai fini della determinazione della quantità edificabile massima consentita, nel caso di utilizzo dell'indice territoriale purchè incluse nell'ambito territoriale di intervento fissato dal P.R.G..

#### **Art. 12 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art.11, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

L'amministrazione comunale, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85.

#### **Art. 13 - Concessione gratuita**

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di una concessione gratuita, nei casi e secondo le modalità di cui all'art.9 della L. 10/77 sempre che ai sensi del punto 1 dell'art. 76 della L. R. 61/85 non sia previsto il rilascio dell'autorizzazione.

#### **Art. 14 - Autorizzazione a lottizzare**

Il provvedimento di autorizzazione a lottizzare viene notificato agli interessati, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla Legge ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da parte degli Enti competenti;
- c) la stipula della convenzione; la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione nonché i termini per l'attuazione dell'intero piano.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune .

Il provvedimento, viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche se non contiene espressa menzione al riguardo.

L'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare dello schema proposto dal Comune, da parte del Richiedente e del Proprietario.

#### **Art. 15 - Pubblicità della concessione**

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguito l'intervento.

Chiunque può prendere visione, durante la validità della concessione, presso gli uffici comunali della stessa e dei relativi atti di progetto e convenzionali previa domanda scritta.

#### **Art. 16 - Voltura della concessione**

La concessione è trasferibile ai successori o agli aventi causa. I successori e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell' intestazione ed il Comune, una volta accertato che ne abbiano titolo, provvede alla relativa voltura.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

#### **Art. 17 - Annullamento della concessione edilizia**

Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, annulla le concessioni già rilasciate per accertati motivi di illegittimità.

La concessione è annullata quando il trasferimento di proprietà o la concessione di diritti reali di godimento sull'area vincolata dalla costruzione faccia venir meno i presupposti che hanno determinato il rilascio della concessione stessa, rendendola quindi illegittima.

#### **Art. 18 - Varianti al progetto oggetto di concessione**

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

La concessione di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nella convenzione originaria.

Le variazioni apportate in corso d'opera, rispetto alla concessione o autorizzazione, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste o comunicate al sindaco ai sensi della legislazione vigente, prima della dichiarazione di fine lavori e della relativa istanza per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo ed in ogni caso gli immobili vincolati a norma delle L. 1089/39 e 1497/39.

#### **Art. 19 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori e motivi di decadenza della concessione**

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica. L'inizio dei lavori si identifica con l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere. Qualora i lavori non siano iniziati entro la data stabilita la concessione decade.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni a decorrere dalla data di inizio degli stessi.

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

Il concessionario, qualora fatti estranei alla sua volontà siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, prima dello scadere dei termini può chiedere una proroga. Sono considerati fatti estranei alla volontà del concessionario eventi calamitosi, prolungate avverse condizioni meteorologiche, disposizioni di pubbliche

autorità, modifica della situazione economica del nucleo familiare non determinata da inerzia o negligenza. La proroga può essere concessa con provvedimento motivato. L'ultimazione dei lavori si identifica con il raggiungimento delle condizioni richieste per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione edilizia concernente la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o nel termine più breve fissato nella concessione.

#### **Art. 20 - Validità del provvedimento di autorizzazione a lottizzare**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dell'autorizzazione a lottizzare per le parti in contrasto con le previsioni stesse, che non risultino attuate entro il termine stabilito in convenzione e comunque dopo dieci anni dalla data di notifica agli interessati del Provvedimento sindacale di autorizzazione a lottizzare.

#### **Art. 21 - Autorizzazioni**

Le domande di autorizzazione di cui al precedente art. 4 devono rispettare le condizioni stabilite per la concessione edilizia per quanto riguarda la forma ed i soggetti aventi titolo.

Devono essere corredate degli elaborati dichiarati necessari dal prospetto allegato al precedente art. 6.

I pareri obbligatori sono limitati ai seguenti:

- 1 - dell'Ufficio dell'Igiene Pubblica per il solo caso in cui l'intervento comprenda opere di modifica ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 2 - dell'Ufficio Tecnico Comunale che dovrà attestare l'adeguatezza dei documenti tecnici prodotti a corredo dell'istanza, nonché la rispondenza dell'intervento ai limiti previsti per le concessioni;
- 3 - ogni altro parere previsto dalle leggi o regolamenti vigenti.

#### **Art. 22 - Concessioni edilizie in deroga**

Il Comune, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale purchè non comportino modifiche alle destinazioni di zona e semprechè riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico.

## CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

### **Art. 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio su tutti i progetti di intervento edilizio ed urbanistico.

Sulla base dell'istruttoria effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, il parere della Commissione concerne l'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche, nonché l'adeguatezza e la congruità sotto l'aspetto ambientale ed estetico.

Il parere della Commissione Edilizia si esprime su:

- 1 - il rilascio e il rinnovo delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni;
- 2 - le sanzioni amministrative per opere in assenza o difformità di concessione o di autorizzazione di immobili non soggetti a condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche;
- 3 - le decisioni del Consiglio Comunale riguardanti le varianti al Piano Regolatore Generale, gli strumenti urbanistici attuativi ed i P.P.A;
- 4 - le decisioni del Consiglio Comunale riguardanti le richieste di concessione edilizie in deroga.

Il Comune può inoltre avvalersi della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuna l'acquisizione di un parere tecnico per l'assunzione di provvedimenti amministrativi.

### **Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia**

E' istituita presso la Sede Municipale una commissione consultiva edilizia presieduta dal Sindaco o da un Assessore suo delegato.

La Commissione è normalmente composta da 7 (sette) membri di cui due di diritto.

E' composta da 9 (nove) membri per i pareri rilasciati per le autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39, secondo quanto stabilito dalla LR 63/94.

Sono membri di diritto:

- 1 - il Sindaco o l'Assessore delegato;
- 2 - il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- 1 - Cinque membri scelti tra esperti in materia edilizia, urbanistica, di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, agroforestale, idrogeologica, con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza;
- 2 - Due membri, esperti in materia ambientale, con voto limitato a uno.

I membri elettivi durano in carica per il periodo di durata degli organi elettivi dell'Amministrazione e sono rieleggibili.

Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare le proprie funzioni per 45 gg. successivi al termine del mandato. Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli. Sono richiamabili le previsioni del punto 5 dell'art. 36 della Legge 142/90 nel caso il Consiglio Comunale sia impossibilitato a provvedere al rinnovo della C.E.C.

I membri che non intervengono a tre sedute consecutive senza giustificato motivo saranno dichiarati decaduti.

L'Ufficio di segretario è svolto da un impiegato del Comune, questi non ha diritto di voto ed è incaricato di redigere i verbali su apposito registro che verrà sottoscritto da lui dopo che sarà stato firmato dal Presidente.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre che il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni. Il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Il gettone di presenza non viene attribuito al Sindaco od Assessore delegato ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 della L. 9/79 e 2 della L. 632/79, né ai dipendenti comunali ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 01.06.1979 n. 191.

### **Art. 25 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta segreta nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente su invito scritto, da consegnare tre giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di sentire i progettisti che non potranno comunque presenziare alla discussione successiva alla illustrazione né alla votazione.

I Commissari che siano interessati, in qualità di committenti o di progettisti o in qualsiasi altra veste al progetto in esame, non possono presenziare né alla discussione successiva alla illustrazione né alla votazione.

Il Segretario della Commissione redige su apposito registro il verbale dell'adunanza che dovrà specificare:

- a - il numero ed il nominativo dei Commissari presenti in ciascuna fase dell'adunanza e il nominativo dei progettisti eventualmente invitati;
- b - la sintesi degli interventi effettuati e le eventuali dichiarazioni di voto per ogni argomento discusso;
- c - il parere della Commissione Edilizia, con le motivazioni a sostegno, i voti favorevoli, i voti contrari, i voti di astensione.

Il verbale deve essere firmato da segretario e da tutti i componenti presenti.

Per l'esame di particolari problemi il Sindaco, di sua iniziativa od a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte a sedute della Commissione stessa persone di specifica competenza che non avranno diritto di voto.

### CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **Art. 26 - Nomina del direttore e dell'assuntore dei lavori**

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, qualora si sia avvalso della facoltà di cui al quarto comma del precedente art. 6, deve comunicare al Comune generalità e residenza del direttore e dell'assuntore dei lavori. Il direttore e l'assuntore dei lavori a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico e indicare il proprio codice fiscale.

Eventuali successivi cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il direttore dei lavori dovrà essere designato e potrà operare nel rispetto di quanto disposto al terzo comma del precedente art. 6.

#### **Art. 27 - Punti di perimetro e di livello**

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori, previa presentazione di tutte le documentazioni ivi comprese le autorizzazioni in quanto necessarie, deve chiedere la verifica dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Il mancato sopralluogo dei tecnici comunali non esime il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive della concessione.

#### **Art. 28 - Organizzazione del cantiere**

Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, provvisto di segnalazioni di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni eventuali d'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere pubblicizzato con tabella visibile da spazi pubblici indicante l'oggetto della costruzione, il titolare della concessione o autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, l'eventuale calculatore delle opere in cemento armato, il numero e la data della concessione o autorizzazione e quant'altro previsto dal D.Lgs 494/96 "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le previsioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili".

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti all'esercizio della vigilanza:

- a - la concessione o l'autorizzazione edilizia, con la copia dei relativi elaborati tecnici di progetto, muniti del visto di approvazione;
- b - nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori;
- c - nel caso di ponteggi metallici di altezza superiore a 20 metri, o altre opere provvisorie costituite da elementi metallici e di notevole importanza e complessità dimensionale e di sovraccarichi, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 7.1.1956 n. 164, il progetto esecutivo redatto con le modalità di cui allo stesso articolo;
- d - nel caso di armature provvisorie per grandi opere, come centine per ponti ad arco, per coperture ad ampia luce o simili, che non rientrino negli schemi di uso corrente, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 7.1.1956 n. 164, il progetto esecutivo redatto con le modalità di cui allo stesso articolo;
- e - qualora ne ricorra il caso, il progetto dell'impianto termico, con gli elementi di cui all'art. 13 del D.P.R. 1052/1977 e la documentazione relativa all'isolamento termico, con gli elementi di cui all'art. 19 del medesimo D.P.R.. I documenti di cui al presente articolo debbono portare l'attestato dell'avvenuto deposito in Comune.
- f - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

### **Art. 29 - Conduzione del cantiere**

In tutti i cantieri devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini. In proposito si richiamano espressamente:

- a - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- b - le norme sulla prevenzione degli incendi;
- c - le responsabilità relative a danni a persone e a cose;
- d - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- e - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

### **Art. 30 - Occupazione temporanea di suolo pubblico**

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia deve munirsi dell'apposita autorizzazione comunale alla occupazione temporanea di suolo pubblico come previsto dai regolamenti comunali vigenti.

La domanda deve contenere la esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa in rapporto alla entità dei lavori da eseguire.

L'autorizzazione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di un'idonea cauzione per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il proprietario deve presentare in tempo utile una nuova domanda indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione.

Il deposito cauzionale laddove previsto sarà restituito dopo novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino e previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.

In caso di inadempienza dell'obbligo del ripristino, il Sindaco procederà d'ufficio, a spese del concessionario, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della L. 2248/65.

#### **Art. 31 - Comunicazioni obbligatorie e visite di controllo in corso d'opera.**

Il titolare della concessione dovrà dare comunicazione:

1 - dell'inizio dei lavori;

2 - limitatamente al caso dell'edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77, del raggiungimento di fasi di costruzione stabilite nella convenzione stessa.

La comunicazione dovrà contenere la richiesta di verifica della corrispondenza del fabbricato realizzato alle caratteristiche tipologiche e costruttive fissate nella convenzione;

3 - dell'ultimazione dei lavori.

Degli accertamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi disposti a seguito delle comunicazioni di cui sopra, deve essere redatto apposito verbale in duplice copia, di cui una deve essere custodita in cantiere.

In ogni caso, e indipendentemente dall'esito dei controlli effettuati, la responsabilità per la violazione di norme giuridiche vigenti come pure per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nella concessione edilizia, rimane interamente a carico del titolare della medesima concessione o autorizzazione, del direttore e dell'assuntore dei lavori.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento le visite di controllo in merito all'osservanza delle norme di legge e regolamentari.

Il titolare della concessione può anche richiedere al Comune di effettuare visite di controllo, in corso d'opera oppure a lavori ultimati, per gli impianti termici e per l'isolamento degli edifici.

Le verifiche in corso d'opera per il controllo degli spessori e delle caratteristiche dei materiali impiegati per l'isolamento termico, per il controllo del corretto collocamento di tali materiali nelle strutture del fabbricato e per la conformità dell'impianto termico alle norme di legge, possono essere effettuate in qualsiasi momento. Tali visite di controllo sono obbligatorie solo per gli edifici nei quali vengono installati impianti termici con potenza di focolare superiore a 500.000 Kcal ovvero a 580.000 Watt.

Gli Enti competenti possono in qualsiasi momento verificare il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e prendere visione dei progetti di cui ai punti c e d del precedente art. 28.

L'assuntore del lavoro, in quanto responsabile del cantiere, deve lasciare libero accesso nel cantiere stesso a chi ha titolo per eseguire i controlli di cui al presente

articolo; il titolare della concessione deve fornire a proprie spese la manodopera, gli strumenti ed i mezzi necessari.

Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti di valore archeologico o artistico, o comunque cose mobili ed immobili di cui all'art. 1 della L. 1089/39, ai sensi dell'art. 48 della medesima legge, lo scopritore deve farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza ai Monumenti, nonché provvedere alla conservazione temporanea con le modalità fissate allo stesso articolo.

### **Art. 32 - Inizio e termine dei lavori**

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 14.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori deve essere data relativa comunicazione.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto di quanto disposto dalla L. 1086/71, e assolto il disposto della L. 46/90 e 10/91.

Qualora nella domanda di cui all'art. 6 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesto dal medesimo articolo, nella denuncia di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

### **Art. 33 - Occupazione e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 34 - Interruzione dei lavori**

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire tutte le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e ad evitare deturpazione dell'ambiente.

In caso di inadempienza il Comune provvederà d'ufficio a termine dell'art. 153 del T.U. 4.2.1915 n. 248 della Legge Comunale e Provinciale e dell'art. 76 della Legge sui Lavori Pubblici n. 2248 del 20.3.1865.

### **Art. 35 - Collaudo, abitabilità e agibilità**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, i restauri e le ristrutturazioni con rilascio dell'immobile, può essere usata senza la preventiva autorizzazione di abitabilità o agibilità, rilasciata o tacitamente assentita ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425.

Prima di usare le opere oggetto della concessione o autorizzazione il titolare della stessa deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a - certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori, ai sensi della L. 1086/86;
- b - certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori riguardante le opere murarie e gli impianti termici;
- c - l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti, **o così sostituiti dalle autocertificazioni rilasciate dalla D.L. in base alle vigenti normative.**

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera e degli impianti al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Comune, entro trenta giorni può far eseguire l'ispezione da parte dell'Ufficio Tecnico, il quale accerta la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti, e per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti ai sensi dell'art. 90 della L.R. 61/85 e successive modifiche, rilasciando certificato di abitabilità o agibilità; va comunque applicata la procedura precisata dal DPR 425/94 che ha modificato le precedenti modalità e normativa in essere.

Il Comune ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al successivo art. 43.

### **Art. 36 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo**

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 94 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 96, i nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 35.

### **Art. 37 - Mancata autorizzazione di abitabilità o agibilità**

L'eventuale rifiuto del Comune di autorizzare l'abitabilità o l'agibilità di un edificio o di un manufatto, sarà a cura del medesimo notificato agli interessati entro sessanta giorni dalla richiesta del certificato.

E' facoltà del Comune di ordinare far eseguire lo sgombero delle costruzioni che venissero abitate contro il presente disposto e di assoggettare a procedimento per

violazione delle norme sanitarie chiunque dia facoltà di abitare i locali costruiti o ristrutturati prima che i medesimi siano stati autorizzati all'abitabilità o all'agibilità. In assenza di certificato è fatto divieto, ai Comuni e alle aziende di erogazione di servizi pubblici, di effettuare i relativi allacciamenti e forniture.

#### **Art. 38 - Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità di fabbricati esistenti e abitati**

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati, il Comune, sentito il responsabile dell'Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., oppure su richiesta dello stesso, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso e ordinare lo sgombero a norma dell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili, ai sensi del precedente comma, non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate. Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art. 221 del T.U di cui al R.D. 1265/1934.

#### **Art. 39 - Vigilanza sulle costruzioni**

Il Comune esercitata, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità Statali e Regionali, ai sensi dell'art. 89 della L.R. 61/85, la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale, al fine di assicurarne la corrispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni del P.R.G., del relativo P.P.A., nonché alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Ove si verifichi l'effettuazione di lavori in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità della concessione o autorizzazione, il Sindaco notifica immediatamente al titolare della concessione, all'assuntore e al direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 91 della L.R. 61/85, adotterà poi i provvedimenti previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa, e della L. 47/85 e successive modifiche.

## CAPO IV - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### **Art. 40 - I piani attuativi**

Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere abilitato all'esercizio della professione, dovrà rispettare la zonizzazione indicata negli elaborati grafici del P.R.G. nonchè gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte, previste per ciascuna zona, nelle N.T.A. e dovrà precisare:

- 1) la viabilità secondaria non indicata nelle tavole di P.R.G.
- 2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici che dovrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all'interno del comprensorio;
- 4) la destinazione degli edifici: abitazione negozi, uffici, magazzini, edifici per gli spettacoli, garages, ecc.;
- 5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all'uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc.

I Piani Attuativi sono formati da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle dimensioni, tra quelli previsti dall'art. 12 della L.R. 61/85, nonchè dall'elenco delle particelle catastali, le ditte intestatarie ed il tipo di diritto reale da esse posseduto sugli immobili inclusi nell'ambito territoriale di intervento e dalla convenzione di cui all'art. 63 della stessa legge.

I contenuti, la formazione, l'adozione e l'approvazione dei Piani Attuativi del Piano Regolatore Generale sono regolati dai Titoli 2, 4 e 5 della L. R. 61/1985 così modificata dalla L.R. n. 47/93, nonchè dalle disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che regolano questa specifica materia.

La concessione per le opere previste dal P.U.A. è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

### **Art. 41 - Comparto**

Il Comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario, e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto e i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo o da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53.

Esso può estendersi a parti di Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.R.G..

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto sottoscritto dai soggetti interessati, ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

#### **Art. 42 - Formazione ed approvazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

La formazione, l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono regolati dall'art. 60 della L. R. 61/85, così modificato dalla L.R. 47/93.

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati da tutti gli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali, delimitati ai sensi del secondo comma degli articoli 15 e 16 della L.R. 61/85 e contengono altresì i termini per la loro attuazione.

Il Consiglio Comunale entro 60 giorni dal ricevimento del piano lo approva e il Sindaco lo invia alla Sezione del Comitato Regionale di controllo.

Quando il Piano è presentato solo da alcuni aventi titolo, purchè rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, il piano entro 60 giorni dal ricevimento è adottato dal Consiglio Comunale e, entro 5 giorni, depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni. Quando alcuni immobili siano privi di reddito catastale, la valutazione è effettuata per tutti dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'avvenuto deposito è reso noto mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.

I proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, e chiunque osservazioni, fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.

Entro 30 giorni dal decorso di detto termine, il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni e opposizioni presentate e il Sindaco lo invia alla Sezione del Comitato Regionale di controllo.

Il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata diventa efficace con l'esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni.

Il piano esecutivo è depositato e il deposito notificato ai proprietari dissenzienti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 61/85 ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Dopo l'entrata in vigore, l'inutile decorso dei termini, di cui al primo comma dell'art. 60 della L.R. 61/85, costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea o all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, secondo le modalità e per gli effetti del quarto comma dell'art. 57 della L.R. 61/85.

I termini di approvazione del piano, di cui al primo comma dell'art. 60 della L.R. 61/85, possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 62/53.

#### **Art. 43 - Convenzione**

La convenzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata e del Comparto, nonché la convenzione per la cessione al miglior offerente dei beni espropriati di cui al penultimo comma dell'art. 62 della L.R. 61/85 contiene indicativamente:

- 1 - l'impegno a realizzare gli interventi previsti, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti di massima e di

- appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzare per conto proprio;
- 2 - la cessione o il vincolo di destinazione a favore del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1, scomputando a norma dell'art. 86 della L.R. 61/85, il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità della convenzione tipo di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;
  - 3 - in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
  - 4 - i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
  - 5 - le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **Art. 44 - Obblighi dei proprietari**

Ottenuta l'autorizzazione di lottizzare il proprietario deve presentare per ogni categoria di lavori il relativo progetto esecutivo per l'esame e l'approvazione da parte degli Uffici Comunali. Il modo, i termini e la gradualità dell'esecuzione delle varie opere sono stabiliti nella convenzione di cui al precedente art. 43.

Nel caso di inadempienza da parte dei proprietari degli obblighi assunti con la firma della convenzione, il Sindaco, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere di cui sopra non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoli aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese generali e di progetto; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione.

#### **Art. 45 - Prescrizioni per le strade di lottizzazione**

Salvo quanto disposto nelle specifiche Norme delle Z.T.O., nelle zone residenziali gli strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale non possono di norma prevedere strade interne di larghezza di carreggiata inferiore a m. 6,00 esclusi i marciapiedi, riducibili a m. 4,50 se si tratta di una strada ad unica corsia di marcia.

I marciapiedi devono avere una larghezza minima di m. 1,50.

La viabilità primaria e le strade nelle zone produttive (artigianali industriali, commerciali) la larghezza minima è di norma fissata in m. 8,00, riducibili a m. 6,00 se si tratta di strade ad unica direzione di marcia.

I marciapiedi della viabilità primaria devono avere una larghezza minima di m. 1,50.

Soluzioni diverse da quelle suddette dovranno essere validamente argomentate dalla opportunità di limitare le alterazioni dello stato naturale dei luoghi.

Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere nelle zone di completamento la redazione di un piano con previsioni planivolumetriche e viario nel quale sia identificato l'assetto della circolazione dell'intera zona.

#### **Art. 46 - Domanda di approvazione di piano attuativo di iniziativa privata**

La domanda di approvazione, dovrà contenere la indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritta dai proprietari richiedenti e dal progettista, che dovranno indicare anche il rispettivo codice fiscale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1 - i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;

- 2 - gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto, nonché le autorizzazioni e certificazioni delle autorità od uffici diversi dall'Amministrazione Comunale come descritti all'art. 7.

## CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

### **Art. 47 - Altezza dei fabbricati**

Gli edifici potranno raggiungere l'altezza massima precisata nelle singole zone omogenee dal P.R.G. calcolata secondo quanto previsto dall'art. 7 delle N.T.A..

Le fronti interne dei fabbricati potranno raggiungere un'altezza maggiore, unicamente però quando ciò avvenga a causa di una depressione del terreno e quando il fabbricato costituisca un blocco unico con quello in fregio alla strada.

### **Art. 48 - Distanze tra le costruzioni**

Le norme che regolano distanze fra le costruzioni sono precisate dall'art. 9 delle N.T.A., anche nello stesso complesso edilizio non potranno essere inferiori alle distanze minime previste dal P.R.G. per le singole zone omogenee.

Le eventuali articolazioni dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio, potranno essere consentite a ml. 3,00 per pareti laterali non finestrate e con parete di fondo con lunghezza minima di ml. 6,00.

E' ammesso che due corpi di fabbrica formino tra di loro un angolo acuto che non potrà essere inferiore a 75°.

#### **Art. 49 - Allineamento degli edifici in fregio a vie esistenti**

I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie esistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dal P.R.G..

Ove esistano costruzioni allineate in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello minimo sopra indicato, e ciò fino all'allineamento già in atto.

#### **Art. 50 - Filo stradale - marciapiedi**

Qualora lungo la strada esistano marciapiedi essi dovranno essere computati per determinare la larghezza della strada, ai fini delle distanze da rispettare.

#### **Art. 51 - Costruzioni in arretramento dalla linea della strada**

Nel caso di arretramento del fabbricato dalla linea della strada, dovranno adottarsi tutti i provvedimenti per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista. Chi fabbrica in arretrato, rispetto alla linea stradale, deve mantenere la facciata parallela a detta linea.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e nel rispetto dei concetti informativi del P.R.G., di consentire caso per caso un diverso arretramento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata. E' ammessa la costruzione di recinzione sul confine del suolo pubblico, purchè, venga costruita in muratura, con la cui base costituita da un muro pieno non superi l'altezza di ml. 1,20.

#### **Art. 52 - Edifici non fronteggianti spazi pubblici**

Chi intende fabbricare su aree di completamento non fronteggianti strade e piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di aver stabilito con il Comune gli accordi per un'eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente o da strada privata aperta al pubblico passaggio con le norme delle leggi vigenti.

#### **Art. 53 - Arretramenti obbligatori**

Lungo le strade statali e provinciali, anche nei tronchi interni agli abitati, tutte le costruzioni e i muri di cinta devono osservare gli arretramenti fissati dal P.R.G. o quelli stabiliti dal DPR n 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Fuori dal perimetro del centro abitato debbono osservarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale misurate a partire dal ciglio stradale come stabilito dal citato DPR, salvo diverse indicazioni contenute nella tavola di Piano Regolatore Generale e comunque mai inferiori a quanto prescritto dal DM 1404/68.

#### **Art. 54 - Cortili**

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta se di altezza maggiore a ml. 2,50.

#### **Art. 55 - Cortili e lastrici solari**

I cortili ed i lastrici solari 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 dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè 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 e i lastrici solari 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 disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 56.

#### **Art. 56 - Cortili convenzionati**

Quando un cortile risulti costituito dall'area libera appartenente a due o più proprietari finitimi, esso potrà essere considerato come unico cortile agli effetti dei calcoli di cui all'articolo precedente, purchè la sua destinazione a cortile risulti pattuita in perpetuo da convenzione stipulata dai proprietari medesimi con atto notarile da trascriversi anche a favore del Comune. L'atto notarile dovrà essere consegnato in copia autentica al Comune.

La divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,20.

#### **Art. 57 - Cortili aperti verso la pubblica via**

Si potrà prescindere dal relativo calcolo e quindi ammettere come regolamentari i cortili aperti da un lato verso la pubblica via, quando esistono i seguenti requisiti:

- 1 - ampiezza del lato aperto non sia inferiore a ml.10,00;
- 2 - profondità massima non superi l'ampiezza del lato aperto verso la strada;
- 3 - altezza delle pareti prospettanti i detti cortili aperti non superi le altezze che competono alle fronti stradali su cui prospettano i lati aperti dei cortili stessi.

#### **Art. 58 - Chiostrine**

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

Le chiostrine devono avere una superficie non inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve, in ogni caso, poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, la smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

### **CAPO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

**Art. 59 - Obblighi generali per l'esecuzione di opere edilizie**

Ogni opera edilizia deve essere costruita in modo pienamente conforme ai progetti per i quali sia stata rilasciata la concessione, a regola dell'arte e rispondere ai requisiti necessari di igieniene, decoro e adeguatezza alla destinazione d'uso.

**Art. 60 - Estetica degli edifici**

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

Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conferire un aspetto più decoroso al luogo.

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 scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda.

Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente, è facoltà del Comune sentita la Commissione Edilizia di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

**Art. 61 - Decoro degli spazi**

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

Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, dei fossati, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari, conformi alle norme del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche, unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.

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

**Art. 62 - Percorsi pedonali**

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole e di norma delimitati da cordoli di altezza non inferiore a cm.10 rispetto al piano di viabilità.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di riparo.

I marciapiedi devono avere di norma una larghezza non inferiore a ml. 1,50.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso ad edifici ed attrezzature di interesse collettivo, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dagli articoli 3,5 e 6 del D.P.R. 384/1978.

E' consentito ridurre la larghezza dei percorsi pedonali a ml.1,00 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

**Art. 63 - Percorsi ciclabili**

La pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo i seguenti criteri e modalità:

- la sezione della pista non potrà essere inferiore a 2,50 ml. al fine di consentire il doppio senso di marcia delle biciclette;
- la pista dovrà essere protetta e fisicamente separata dalla carreggiata stradale attraverso la sistemazione di opportune barriere (parterre, quinte arboree-arbustive, ecc.);
- la perimetrazione della pista dovrà essere realizzata con materiali diversi da quelli realizzati per il manto stradale e per le zone pedonali.

**Art. 64 - Parcheggi**

Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal P.R.G.

Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tener conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento. La dimensione minima di un posto macchina deve rispettare l'Art. 11 delle N.T.A.

Dovrà inoltre essere ricercata la connessione con i percorsi pedonali.

Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere sociale e collettivo, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui agli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. 27.4.1978 n. 384.

**Art. 65 - Passi carrai e uscita dalla autorimesse**

L'uscita da passi carrai, da autorimesse e da garages, deve essere realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti, ed in modo da non recare intralcio al traffico.

Fra le uscite di autorimesse collettive con più di 9 posti auto e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml.10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse collettive interrate o seminterrate con più di 9 posti auto debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Dette rampe debbono terminare almeno 4,00 ml. prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica ed essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

Dette rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinee ed a ml. 3,50 se in curva. Tali larghezze devono essere aumentate almeno fino a ml. 5,00 e a ml. 6,00 per autorimesse collettive di grandi dimensioni.

**Art. 66 - Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico**

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, salvo diversa prescrizione di zona delle N.T.A del P.R.G., sono regolamentati nel modo seguente:

- a - sono sempre consentiti purchè non superiori a cm. 10;
- b - oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm. 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1,00;
- c - oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, fino ad un massimo di ml. 1,00 a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante;
- d - nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dal precedente paragrafo a;
- e - davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal

- filo esterno del marciapiede; l'apposizione di tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- f - per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi da applicare alle facciate degli edifici si devono rispettare i limiti di sporgenza definiti dal primo comma del presente articolo e quanto disposto dai precedenti articoli 60 e 61;
  - g - i serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad un'altezza inferiore a ml. 5,00, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede e ad un'altezza di ml. 3,00 ove fosse provvista di marciapiede.

#### **Art. 67 - Illuminazione dei sotterranei**

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

#### **Art. 68 - Recinzione delle aree private**

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o comunque limitare la visibilità per la circolazione.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a - entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, ecc. e non superare l'altezza di ml.1,50 la cui parte cieca non deve essere superiore a ml. 0,50; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b - entro i limiti delle zone destinate a impianti industriali o assimilati valgono le norme di cui al precedente punto a) consentendo un'altezza massima di ml. 2,50;
- c - entro i limite delle zone destinate ad usi agricoli, la forma, le dimensioni e materiali sono definite dall'art. 51 punto 6 delle N.T.A.;
- d - in tutti i casi precisati nei punti a), b), c) precedenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può obbligare l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della sede stradale esistente, nonchè la realizzazione di varchi per la posa di cassonetti per la raccolta dei RR.SS.UU..

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni, senza poter però superare le altezze definite dal presente articolo.

#### **Art. 69 - Alberature**

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, delle norme previste dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e del nuovo Codice della strada.

Le alberature costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale: particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento in conformità a quanto disposto dall'art. 22 delle N.T.A.

#### **Art. 70 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, esse pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante, anche per quanto riguarda i materiali.

Sono ammesse le coperture piane o con falde rivolte verso l'interno, soltanto in casi di rilevante impegno architettonico e qualora la norma della Zona lo preveda.

I pannelli solari dovranno possibilmente costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella sagoma della linea di falda inferiore e superiore.

#### **Art. 71 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie**

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

#### **Art. 72 - Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne solamente per collegare il primo piano degli edifici esistenti, salvo il caso di scale esterne rese obbligatorie da leggi e regolamenti specifici.

#### **Art. 73 - Marciapiedi**

Con riferimento a quanto previsto dal precedente articolo 62 per i marciapiedi di uso pubblico ma di costruzione privata è previsto quanto segue:

- 1 - per le zone di completamento previste dal P.R.G., il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del titolare della concessione, indicando gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 2,00;
- 2 - per le zone per le quali sono previsti piani urbanistici attuativi, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.

Nel caso in cui l'edificio sia costruito in arretramento rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio stesso non venga recintata per essere riservata ad uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.

#### **Art. 74 - Portici**

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il pavimento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine non può essere inferiore a ml. 2,50.

#### **Art. 75 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline**

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline di riparo, per fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche e le pensiline devono essere conformi alle caratteristiche definite dal D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per la eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 76 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici**

Il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare sulle pareti esterne degli edifici, indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale.

La collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato. Qualora non si rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione e ha l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

#### **Art. 77 - Tabelle stradali e numeri civici**

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e con l'ubicazione che consenta una buona leggibilità ed in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Tali tabelle possono essere collocate, purchè non si rechi danno all'immobile, sui muri esterni dei fabbricati e delle recinzioni private senza che i proprietari possano opporsi ed hanno l'obbligo di rimuoverle e di non occultarle alla pubblica vista.

#### **Art. 78 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale**

Per l'installazione di cartelli pubblicitari, nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale, con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate e nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate, in attesa che gli specifici strumenti attuativi stabiliscano norme precise, la Commissione edilizia definisce gli indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni e posizionamenti atti a garantire che tali elementi non contrastino con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

Si stabilisce fin d'ora, per le insegne a bandiera prospicienti strade che le misure massime sia in proiezione che in altezza non possono superare 1,00 ml. ed il loro posizionamento in altezza non possa essere inferiore a 4,00 ml. dal piano stradale.

---

## CAPO VII - NORME RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

### **Art. 79 - Definizione dei locali**

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

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

### **Art. 80 - Classificazione dei locali**

I locali sono classificati nel modo seguente:

- 1 - Locali destinati a residenza e relative pertinenze:
  - 1.1 - ambienti residenziali (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
  - 1.2 - vani accessori compresi all'interno degli alloggi (cucine inferiori a 9 mq., servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
  - 1.3 - locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (corridoi e disimpegni comunicanti, terrazze, portici, cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala, ecc).
- 2 - Ambienti per attività produttive, turistiche, commerciali e direzionali:
  - 2.1 - negozi di vendita e sale di esposizione, sale riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori artigianali ed officine: magazzini, depositi ed archivi, nei quali sia prevista la presenza prolungata di persone;
  - 2.2 - uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici;
  - 2.3 - locali accessori a servizio dei locali di cui ai precedenti punti 2.1 e 2.2.

#### **Art. 81 - Altezza minima dei locali**

Ambienti residenziali. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, è fissata in ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i bagni, i disimpegni in genere, i gabinetti e i ripostigli e a m. 2,00 per le autorimesse singole.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media deve corrispondere al minimo sopradescritto e non deve essere inferiore a ml. 2,00 nel punto più basso.

Per i vani accessori esterni, di cui al precedente articolo 80, potranno essere consentite altezze inferiori.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diversi da quelli elencati ai precedenti commi con un minimo assoluto o altezza media minima di ml. 2,70 per i locali abitabili. E' inoltre ammessa l'altezza minima pari all'esistente qualora venga mantenuta la destinazione d'uso.

Ambienti commerciali, **direzionali, produttivi**, turistici e per servizi.

***Le altezze devono essere conformi a quanto stabilito dalla C.R. 13/1997, nonché a quanto previsto dall'art. 6 del DPR 303/56 così come modificato dal D. Ivo 242/96.***

#### Ambienti per attività produttive

Negli ambienti di cui ai precedenti punti sono ammessi i soppalchi purchè la minima distanza tra il pavimento finito dei locali e il soffitto finito dei soppalchi non sia inferiore a ml. 2.40 e la superficie dei soppalchi non sia superiore a un terzo di quella del locale soppalcato **e comunque nel rispetto del D.M. 5/7/1975.**

#### **Art. 82 - Requisiti minimi degli alloggi**

Con specifico riferimento agli articoli 2 e 3 del D.M. 5 luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi quattro abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, magazzino, ecc., di superficie totale netta non inferiore a mq.16).

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno e di uno spazio di cottura, ampiamente comunicante con il soggiorno, purchè sia munito di impianto di aspirazione forzata. **La larghezza minima del vano cottura dovrà essere di almeno m.2,00.**

**Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da letto di superficie minima di mq. 14 per due persone o di mq. 9 se per una persona.**

**Non sono ammessi alloggi con più stanze da letto con superficie ognuna inferiore ai 14 mq.**

### **Art. 83 - Dotazione dei locali**

#### **1 - Locali residenziali**

La superficie minima dei locali residenziali non può essere inferiore a mq. 9, esclusi la stanza di soggiorno, i bagni e l'angolo di cottura. Il soggiorno deve avere una superficie minima di mq.14.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq.14 se per 2 persone.

Il primo servizio igienico non può essere inferiore a mq.4, escluso l'antibagno, con una larghezza minima di ml. 1,20.

Le cucine **o le zone cottura** devono essere fornite di un condotto verticale di aspirazione, prolungato fino sopra la linea di gronda del tetto. Il condotto verticale deve sporgere almeno per 1 metro dalla linea di gronda del tetto. Le cucine devono avere le pareti rivestite di materiale lavabile o piastrelate fino ad una altezza di ml.2,00.

#### **2 - Locali commerciali, turistici e per servizi**

In questi locali, aperti al pubblico, devono essere rispettati i requisiti dimensionali e di finitura definiti dalla L.13/89 e dal D.M. 236/89 in materia di barriere architettoniche nonchè dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503 per le attrezzature pubbliche.

Per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e dimensioni minime consentite sono stabilite dal piano commerciale.

I locali destinati a servizi igienici per uso pubblico o uso collettivo, non possono avere accesso diretto dai locali principali ma deve sempre esistere un disimpegno. Le disposizioni del presente articolo e la conservazione di minori superfici esistenti, non si applicano per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

I servizi igienici per i negozi devono avere superficie minima di mq. 2,00 oltre l'antibagno.

**Per i locali bar, ristoranti o altri ove vi è somministrazione di alimenti, devono essere previsti almeno due servizi igienici, di cui uno esclusivo per gli addetti al locale. Resta inoltre confermato quanto previsto dalla L.43/89 e D.M. 236/89 per tali ambienti.**

#### **3 - Locali ad uso produttivo e direzionali**

**Il dimensionamento va fatto ai sensi della C.R. 13/1997.**

### **Art. 84 - Illuminazione e ventilazione dei locali**

Tutti i locali residenziali, comprese le cucine e i servizi igienici, devono essere dotati di aereazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi.

La superficie finestrata non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La conservazione delle minori superfici finestrate può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche in deroga ai punti precedenti, a condizione che non vengano modificate le finestre, le destinazioni d'uso e le superfici dei locali.

La superficie finestrata del locale per i servizi igienici deve avere una dimensione minima di mq. 0,80.

Nel caso che sia previsto un secondo locale per i servizi igienici, questo può essere e illuminato artificialmente quando siano salvaguardate le condizioni le condizioni previste dagli articoli 18 e 19 della Legge 166/76.

Per quanto riguarda i parametri di aeroilluminazione degli ambienti ad uso commerciale, direzionale e produttivo, si deve fare riferimento alla Circolare Regione Veneto n.38/87 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai DD.Lgs 626/94 e 242/96.

***Un servizio igienico secondario può essere aerato e illuminato artificialmente anche se a servizio di una stanza da letto a condizione che ve ne sia uno principale che presenti le caratteristiche di superficie di almeno 4 mq. e finestratura di almeno 0,80 mq.. Nessun ambiente abitativo può comunicare direttamente con un servizio igienico, ad eccezione del bagno secondario a servizio di una camera da letto con la presenza di almeno un altro bagno principale come sopra descritto.***

#### **Art. 85 - Locali a piano terra**

Tutti i locali a piano terreno adibiti ad abitazione o soggiorno temporaneo devono essere cantinati o muniti di sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 30 direttamente ventilata con bocchette di aereazione aprentesi all'esterno; nel caso che detti locali siano privi di scantinato sottostante, l'altezza del piano di calpestio fino ad un massimo di cm.50 sopra la quota media del terreno non sarà considerata nel calcolo del volume del fabbricato mentre sarà considerata nel calcolo dell'altezza totale dell'edificio.

#### **Art. 86 - Piani interrati, seminterrati**

Sono considerati piani interrati e seminterrati quelli che emergono fino a ml. 1,20 dal piano campagna e possono essere destinati solo per destinazioni accessorie a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml, 2,40.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricati avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

Nessun tipo di locale considerato abitabile deve avere il piano di calpestio al di sotto del livello del marciapiedi o della più alta sistemazione del terreno.

L'uso di tali locali è consentito solo per occupazione temporanea e quali locali di servizio semprechè l'altezza dei locali sia almeno di ml. 2,40.

***L'uso dei locali interrati e seminterrati è ammissibile secondo le modalità di cui alla C.R. 13/1997.***

#### **Art. 87 - Sottotetti o mansarde**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite al precedente articolo 81 ed essere opportunamente isolati termicamente. L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati, salvo diversa disposizione delle normative di zona.

Non sono considerati quale superficie utile non residenziale se l'altezza interna utile all'imposta del solaio del soffitto è inferiore a ml.1,00 e quella media è inferiore a ml. 2,40; andranno allora considerati solo come vani tecnici.

#### **Art. 88 - Soppalchi**

Gli impalcati praticabili a mezz'aria sono ammessi alle seguenti condizioni:

- 1) quando il locale abbia un'altezza minima netta di m. **5,40**;
- 2) risulti libera, per la parte del locale a tutta altezza una cubatura di almeno 40 mc.;
- 3) la proiezione del soppalco non ecceda il 40% della superficie del locale;
- 4) nella parte anteriore il soppalco deve essere aperto.

Nelle abitazioni, l'eventuale soppalco, deve prevedere regolari finestre per i locali ricavati sia al di sopra che al di sotto del soppalco stesso in modo da ottenere un'autonoma illuminazione naturale di tutti gli ambienti.

Gli eventuali soppalchi devono avere altezza media di ml. 2,70 se a soffitto inclinato, con un minimo di ml.2,00, oppure di ml.2,70 minimo per soffitti orizzontali, per essere considerati vani abitabili. Qualora venissero considerati vani accessori l'altezza minima sarà di ml.2,40.

#### **Art. 89 - Corridoi e disimpegni**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aereati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

#### **Art. 90 - Cucine**

Le cucine per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 9 oltre ai requisiti richiesti dall'art. 81 devono comunque essere fornite di un condotto verticale a doppia camera prolungato sopra la linea di colmo del tetto per l'aerazione dell'ambiente e l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **Art. 91 - Locali per servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed aventi 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.

I bagni ciechi sono ammessi, per gli alloggi, solo quelli di servizio oltre a quello principale. Tali bagni secondari possono avere superficie minore di mq. 4,00.

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

La comunicazione diretta tra un locale abitabile ed i servizi igienici, solo secondari, è ammessa solo per le camere da letto.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati 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 garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Per quanto riguarda il dimensionamento ed i requisiti dei servizi igienici **secondari** degli ambienti ad uso commerciale (dipendenti/pubblico), direzionale e produttivo, si

dovrà fare riferimento alla Circolare Regionale n.38/87 e successive modifiche ed integrazioni ed ai DD. Lgs 626/94 e 242/96.

### **Art. 92 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

Le scale principali a servizio di più alloggi devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml.1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml.1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni di nuove costruzioni a carattere unifamiliare ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale, sono fatte salve le costruzioni preesistenti ricadenti nelle sottozone A1, A2, o vincolate ai sensi della L. 1089/39.

***La larghezza delle scale per accedere ad un locale accessorio nel caso di ristrutturazioni o restauri può essere di 80 cm., mentre per le nuove costruzioni è di 100 cm..***

***Si precisa che ogni alloggio, con esclusione dei monocali, deve avere una stanza da letto di superficie minima di mq. 14 se per due persone o di mq. 9 minimi per una sola persona.***

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

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

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

In tutti i fabbricati con oltre tre livelli compresi i piani interrati, deve essere previsto l'impianto di ascensore (Legge 13/89 e DM 236/89).

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al seguente articolo 102.

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

Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui si prospettano, dovranno avere altezza minima di ml.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

**CAPO VIII - COSTRUZIONI NON DESTINATE ALLA RESIDENZA****Art. 93 - Ambulatori medici, dentistici, veterinari, poliambulatori, gabinetti di estetica medica, cure fisiche, strutture sanitarie consimili non specificatamente elencate (compresi i locali per l'esercizio delle arti ausiliarie delle professioni sanitarie).**

Tutti i locali dovranno essere fuori terra, avere aria e luce naturali dirette, mediante finestre aperte all'aria libera di superficie pari ad almeno 1/8 dell'area totale del pavimento; sono possibili eccezioni per: sale d'attesa, servizi igienici, corridoi ed altri locali accessori, ove è in tal caso richiesta idonea integrazione con sistemi di aeroilluminazione artificiale. La superficie del vano destinata ad ambulatorio non deve essere inferiore a mq. 9; le altezze dei locali non saranno inferiori a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per vani accessori (corridoi, ripostigli, ecc.).

I pavimenti ed il rivestimento delle pareti dovranno essere di materiale liscio e lavabile in tutti i vani destinati ad ambulatorio, laboratorio, terapie e servizi, fino all'altezza di ml. **2,00**.

A servizio della sala di attesa e dell'ambulatorio vi saranno servizi igienici preceduti dall'antibagno.

Nell'ambulatorio deve essere installato un lavabo ad esclusivo uso del sanitario, con rubinetteria a comando non manuale: questo può anche essere inserito in un servizio igienico sempre ad esclusivo uso del sanitario, regolarmente preceduto da antibagno. Le strutture nelle quali è previsto lo svolgimento di attività sanitarie in regime di convenzione con il S.S.N. dovranno essere site esclusivamente al piano terreno. Dovrà essere in ogni caso rispettata la normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche. (L. 13/89).

**Art. 93 bis Palestre**

***I locali da destinare ad uso palestra privata ed aperta al pubblico, dovranno rispettare i seguenti requisiti:***

- ***altezza minima mt.3,00;***
- ***superficie finestrata aerante e illuminante pari a 1/8 della superficie pavimentata;***
- ***volume minimo del locale palestra stimato in 30 mc. per persona presente;***
- ***spogliatoi separati per sesso di almeno mq. 1,50 per utente fino ai primi 10, di mq.1,20 per il numero eccedente i primi 10;***
- ***un servizio igienico diviso per sesso ogni 10 utenti, incrementato di una unità per ogni ulteriori 30 utenti;***
- ***un locale doccia, diviso per sesso, ogni 5 utenti contemporaneamente presenti;***
- ***è vietata l'apertura di palestre in condomini per problemi di vibrazioni e rumore.***

**Art. 94 - Edifici e locali ad uso pubblico e attrezzature collettive**

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

- a - l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b - la ventilazione naturale può essere sostituita da ventilazione artificiale purchè sia assicurato in ogni caso il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

***Si precisa che per i locali destinati al ristoro, al commercio ed altre attività simili vanno intese le attività definite al punto 10.1 della C.R. 13/97.***

A servizio dei locali negozio o altro devono essere previsti servizi igienici di superficie minima pari ad almeno mq. 2,00 oltre l'antibagno.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc. valgono le norme di cui agli articoli 80, 81, 82, 83, 84 per i locali destinati ad uso residenziale e dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1 - le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti, fino all'altezza minima di ml.2,00, rivestite di materiale facilmente lavabile;
- 2 - i servizi igienici possono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
- 3 - ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- 4 - i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc.15 per letto.

In ogni caso debbono essere osservate tutte le particolari disposizioni di leggi e regolamenti relativi al tipo di tipologie.

**Art. 95 - Barriere architettoniche**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche, e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di una idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle prescrizioni di cui al precedente articolo 94, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 384/78 e dalla L.N. 13/89 e dal D.M. 236/89.

#### **Art. 96 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse.**

Gli stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite da leggi (in particolare fare ai DD. Lgs 626/94 e 242/96) e regolamenti; 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, le mense, gli spogliatoi, ecc..

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

Le autorimesse che sono dotate anche di impianto di lavaggio degli automezzi, devono essere provviste di scoli per le acque di lavaggio, provvisti di chiusura idraulica permanente e di impianto atto a separare le sostanze oleose.

Il locale per il lavaggio deve avere il pavimento e le pareti rivestiti con piastrelle o con altri materiali impermeabili e facilmente lavabili.

#### **Art. 97 - Fumaioli e ciminiere**

Le ciminiere devono rispettare una distanza minima di 10 ml. dal confine di proprietà ed avere un'altezza di più di 15 metri; è inoltre obbligatoria l'installazione di idonei impianti di abbattimento dell'inquinamento atmosferico provocato dai fumi e dai gas di scarico.

Altezze e distanze diverse potranno essere autorizzate sulla base di comprovate esigenze tecniche nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona.

#### **Art. 98 - Fabbricati rurali ed annessi rustici**

Sono soggette alle prescrizioni del presente articolo esclusivamente le costruzioni rurali che servono all'abitazione temporanea o permanente dei coltivatori, al ricovero del bestiame, alla conservazione dei prodotti ed alla coltivazione di particolari prodotti che deve essere fatta in ambienti coperti con preciso riferimento alle leggi e regolamenti in materia e in special modo alla L.R. 24/85 e alla D.G.R. n. 7949/1989.

Nella costruzione delle case rurali dovrà essere prestata particolare cura per le opere di isolamento dell'edificio, che non potrà avere il piano di calpestio a quota più alta di 50 cm. rispetto al piano di campagna, dall'umidità risalente. Per i locali di abitazione in nuove costruzioni rurali valgono le norme di carattere igienico previste per le altre costruzioni residenziali.

I fabbricati ad uso stalle, fienili, magazzini per prodotti agricoli, silos e ricovero macchine, non devono avere comunicazione diretta con locali destinati alla residenza.

I locali adibiti a stalla o a scuderia, devono avere le pareti intonacate di cemento liscio, o di altro materiale lavabile e idrorepellente, fino ad un'altezza di ml. 2.

Il soffitto deve essere in muratura e le attrezzature interne devono essere facilmente lavabili.

Il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo di liquame.

I ricoveri per animali devono essere illuminati direttamente dall'esterno attraverso finestre apribili a vasistas di superficie libera complessiva non inferiore a un ventesimo di quella del pavimento e arieggiati permanentemente attraverso canne di ventilazione prolungata oltre il tetto. ***Sono ammesse deroghe al suddetto rapporto SF/SP nei casi di allevamenti zootecnici intensivi in cui sia provata la non idoneità al ciclo produttivo praticato ed in cui tale mancanza sia sopperita da idonei impianti per l'illuminazione artificiale.***

L'altezza minima consentita nei locali adibiti a stalla e a scuderia è di ml. 3.  
La cubatura per ogni capo va comunque determinata in maniera da assicurare al locale una illuminazione ed una aereazione sufficienti.  
Le mangiatoie saranno costruite con materiali facilmente lavabili.  
Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiali di facile lavatura.  
Ove sia possibile saranno alimentati da acqua corrente od almeno sarà disposto che l'acqua scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.  
Dovranno altresì essere costruiti ad angoli lisci ed arrotondati.  
Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone.  
Le vasche per la lavatura del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratoi, dei quali non devono raccogliere le acque che sopravanano e di vuotatura.  
Le urine qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza o costruiti secondo le prescrizioni del presente regolamento verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili.  
I locali destinati ad uso porcilaie, pollai, conigliere, devono essere di altezza non inferiore a mt. 2,50 e distare dalle abitazioni almeno ml. 50 in linea d'aria.  
Le costruzioni adibite ad allevamento devono essere provviste di sufficienti letamai o concimaie o idonea struttura di stoccaggio delle deiezioni uniformate alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, secondo le norme sulle modalità di spandimento delle deiezioni: fatte salve eventuali norme regionali più restrittive; tali strutture saranno poste alla distanza di mt. 50 dai locali di abitazione e di almeno mt. 50 da condutture sotterranee, depositi e pozzi di acqua potabile, e non meno di ml. 200 da pozzi di alimentazione idrica ad uso civile di cui al D.P.R. 236/88.  
In ogni caso i letami o concimaie non possono essere costruiti ad una distanza inferiore a mt. 20 dai confini, a mt. 50 dai luoghi pubblici e soggetti a pubblico passaggio e non devono essere da questi visibili e inoltre devono distare mt. 100 dal più vicino nucleo abitato o terreno destinato a espansione dai centri abitati.  
Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri rustici, mentre quelle mobili con struttura a teli volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo di ml. 3,50, possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia.  
Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni rurali di cui al presente articolo è subordinata 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 può decadere solo a seguito di varianti al P.R.G.  
Tutti i nuovi annessi rustici devono uniformarsi alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.  
Fatti salvi particolari casi documentabili con esigenze tecnico-produttive, valgono per gli annessi rustici le prescrizioni di cui all'art. 51 delle N.T.A.  
***Per la realizzazione di nuovi impianti di acquacoltura non è consentita l'esportazione dei materiali di risulta provenienti dalle escavazioni, per dette strutture va acquisita l'autorizzazione da parte della Amministrazione Provinciale.***

---

## CAPO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

### **Art. 99 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme vigenti.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml. 2.50.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come depositi di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.

#### **Art. 100 - Isolamento dall'umidità**

Il terreno sul quale si intende realizzare nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti non deve essere inquinato nè umido nè soggetto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, in caso contrario si deve procedere prima al disinquinamento e alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e/o profondi fino alla completa bonifica dello stesso.

Il solaio dei piani abitabili deve essere sempre posto al di sopra della falda freatica.

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.

#### **Art. 101 - Isolamento termico**

Sono soggetti alla regolamentazione gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento, comunque sia alimentato rientrando nelle norme del D.P.R. 412/93.

Il richiedente la concessione edilizia deve depositare la documentazione relativa all'isolamento termico firmata dal richiedente e dal progettista costituita da una relazione che illustri i dati di calcolo relativi all'edificio effettuato in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed al ricambio d'aria completa di documentazione che attesti l'idoneità dei materiali da impiegare.

Nel caso che il progetto originario venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, o di inserimenti di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, sentita la Commissione edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali nelle coperture, sui solai soprastanti porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico, qualora esista.

#### **Art. 102 - Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici.

***Dovrà essere recepito quanto previsto dalla legge n.447/1995 "Legge quadro in materia di inquinamento acustico" e dai successivi decreti attuativi.***

***Dovrà essere osservato quanto prescritto nel D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".***

***Per particolari situazioni od edifici, quali palestre, scuole, forni, pasticcerie, officine, laboratori o similari, carrozzerie, carpenterie ecc., specie se tali attività sono inserite in fabbricati esistenti o condominiali ecc. potrà essere richiesto atto di collaudo acustico delle strutture e impianti, redatto da un tecnico competente in acustica, ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge 447/1995 e del DPCM 31/3/1998 prima del rilascio dell'abitabilità.***

I livelli di rumorosità non possono superare i 30 dB a porte chiuse per ospedali, case di cura, scuole e abitazioni civili.

Le singole parti delle costruzioni, a qualsiasi uso destinate, devono avere indici di valutazione, dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico o da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiore ai seguenti valori:

- 36 dB per pareti interne di fabbricati separanti alloggi da locali destinati alla circolazione verticale o orizzontale;
- 50 dB per pareti interne separanti alloggi da locali destinati ad attività artigianali, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori;
- 42 dB per pareti e solai separanti gli alloggi. Il livello di rumore di calpestio fra due alloggi sovrapposti deve avere indice di isolamento acustico minimo di 68 dB.

#### **Art. 102 bis - Impatto acustico per attività temporanee**

***Per le attività temporanee quali cantieri edili (oltrechè per manifestazioni in luogo pubblico o aperte al pubblico) qualora ci sia l'impiego di macchinario ed impianti rumorosi, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 1/3/91, che prevede il rilascio da parte del Sindaco di un'autorizzazione, con eventuali prescrizioni, anche in deroga ai limiti stabiliti dallo stesso D.P.C.M..***

***Nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi si dovrà inoltre far riferimento a quanto predisposto dal D.P.C.M. 16/4/1999 n.215.***

#### **Art. 103 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche domestiche**

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotate di canne per l'eliminazione dei fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonchè gli apparecchi a fiamma devono essere muniti di adeguate canne fumarie.

I fumi che gli impianti termici scaricano nell'atmosfera devono avere caratteristiche e composizioni comprese entro i limiti specificati dall'articolo 13 del D.P.R. n. 1391/70.

Sono inoltre soggetti alla disciplina della legge 615/1956 ai fini della prevenzione e del controllo degli inquinamenti atmosferici tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, non inseriti in un ciclo, installate nelle zone A e B definite dall'art. 2 della L. 615/1966.

#### **Art. 104 - Fognature e sistemi di smaltimento reflui**

Il sistema di smaltimento dei reflui può avvenire attraverso la pubblica fognatura, oppure, in assenza, in conformità a quanto previsto dal DCM 4.2.1977 allegato 5 e dal PRRA/89, garantendo in ogni caso la separazione delle acque meteoriche ed inoltre nel rispetto della Legge 172/95 e LR 15/95 e **secondo quanto indicato dal D.Ivo 152/1999.**

1 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere acque diverse da quelle meteoriche (acque usate per usi domestici, industriali, ecc.) se non previa depurazione effettuata secondo le norme vigenti (previa decantazione in vasche IMHOFF dei reflui di wc, lavabi, cucine, docce, art. 7 all. B PRRA/89).

#### 2 - Condotti chiusi

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate ad impianti di depurazione e quindi scaricate in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Tali scarichi dovranno essere conformi alla Tab. A della L.N. 319/76 ed essere autorizzati ai sensi dell'art. 9 ultimo comma della medesima legge.

#### 3 - Depurazione degli scarichi

Le caratteristiche delle acque di scarico provenienti da insediamenti civili ed industriali, nonché le caratteristiche tecnico costruttive degli impianti o dispositivi adottati per la depurazione delle acque stesse devono essere conformi a quelle stabilite dalle norme statali e regionali in materia.

Qualora le acque di scarico fossero dirette in fognatura comunale provvista di impianto terminale di depurazione, le stesse dovranno sottostare ai limiti ed alle norme del Regolamento Comunale per la gestione della fognatura urbana.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto scarichi corrosivi, maleodoranti, colorati, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare di esecuzione e fissare i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### 4 - Allacciamenti

L'allacciamento dei privati alla rete di fognatura pubblica, è concessa nell'osservanza delle norme di legge e regolamento, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità di manufatti in relazione alle caratteristiche delle acque usate.

#### 5 - Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere del tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Consiglio Comunale, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano stati ancora eseguiti i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune ed impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti al momento della realizzazione della rete comunale. L'attivazione delle reti è subordinata alla verifica di collaudo.

#### 6 - Fognature singole

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Lo smaltimento dei reflui (wc, lavabi, cucine, docce) dovrà avvenire attraverso fosse del tipo a camera stagna e successivamente mediante sub-irrigazione nel terreno, o a mezzo di pozzo assorbente, e, nel caso di terreni impermeabili, sub-irrigazione con drenaggio, oppure immesse nel corpo idrico.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a tenuta stagna e dei pozzi perdenti sono stabilite dal Regolamento comunale di fognatura e/o dagli uffici comunali competenti, a seconda delle caratteristiche del terreno e della zona.

#### 7 - Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili, devono avere sezioni e pendenze adeguate e giunti ermetici e devono inoltre essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra il tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, nel caso queste siano fronteggianti gli spazi aperti al pubblico dovranno avere la parte terminale, per un'altezza minima di ml. 2,00, in tubi di ghisa. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 105 - Raccolta dei rifiuti solidi urbani**

I rifiuti solidi urbani delle abitazioni, esercizi pubblici, laboratori, ecc. devono essere raccolti in appositi contenitori, muniti di coperchio ed aventi i requisiti atti ad evitare disperdimenti nel rispetto della normativa vigente in materia.

---

### CAPO X - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### **Art. 106 - Stabilità delle costruzioni**

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

#### **Art. 107 - Manutenzione e restauri**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente, anche per salvaguardare la pubblica incolumità.

#### **Art. 108 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora una costruzione, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la 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 o rimozione dell'elemento pericolante.

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

#### **Art.109 - Impianti di riscaldamento e condizionamento**

L'installazione, la trasformazione e l'ampliamento di impianti di cui ai commi 1, lettera c), e), g), e 2 dell'art. 1 della L.N. 46/90 è demandata ai soggetti abilitati di cui all'art. 2 e 3 della stessa legge, inoltre è obbligatoria la redazione di un progetto da parte di professionisti aventi i requisiti tecnico professionali sopracitati al di sopra dei limiti dimensionali secondo quanto disposto dal D.P.R. 447/91.

**Art. 110 - Impianti elettrici**

L'installazione, la trasformazione e l'ampliamento di impianti di cui ai commi 1, lettera a), b), g), e 2 dell'art. 1 della L.N. 46/90 è demandata ai soggetti abilitati di cui all'art. 2 e 3 della stessa legge, inoltre è obbligatoria la redazione di un progetto da parte di professionisti aventi i requisiti tecnico professionali sopracitati al di sopra dei limiti dimensionali secondo quanto disposto dal D.P.R. 447/91.

**Art. 111 - Impianto di ascensore**

L'ascensore è obbligatorio per edifici con quattro o più livelli compreso il piano interrato o seminterrato.

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal D.P.R. 334/78.

L'installazione, la trasformazione di impianti di cui ai commi 1, lettera f), e 2 dell'art. 1 della L.N. 46/90 è demandata ai soggetti abilitati di cui all'art. 2 e 3 della stessa legge, inoltre è obbligatoria la redazione di un progetto da parte di professionisti aventi i requisiti tecnico professionali secondo quanto disposto dal D.P.R. 447/91.

***Per gli ascensori e montacarichi valgono gli obblighi di cui al DPR 30/4/1999 n.162 concernente il regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE.***

**Art. 112 - Ventilazione meccanica**

***La ventilazione meccanica è ammessa per tutti e solo i locali accessori.***

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore della illuminazione.

**Art. 113 - Impianti di condizionamento dell'aria.**

L'installazione, la trasformazione e l'ampliamento di impianti di cui ai commi 1, lettera f), e 2 dell'art. 1 della L.N. 46/90 è demandata ai soggetti abilitati di cui all'art. 2 e 3 della stessa legge, inoltre è obbligatoria la redazione di un progetto da parte di professionisti aventi i requisiti tecnico professionali sopracitati al di sopra dei limiti dimensionali secondo quanto disposto dal D.P.R. 447/91.

L'impianto deve essere dimensionato nel rispetto delle direttive dell'Ente Nazionale di Unificazione di cui alla L. 584/1975.

***Gli impianti di aerazione forzata e/o di condizionamento dell'aria devono possedere i requisiti previsti dalla Circolare Regione Veneto 13/97 e dalla normativa tecnica di riferimento, con particolare riferimento a:***

- ***immissione di aria esterna;***
- ***velocità dell'aria, temperatura ed umidità relativa;***
- ***dispositivi automatici per il controllo della temperatura e dell'umidità;***
- ***isolamento per la riduzione della diffusione del rumore.***

**Art. 114 - Tutela dell'atmosfera**

Gli impianti sottoposti alla disciplina del DPR n. 203 del 24.5.1988 che possono dare luogo ad emissione nell'atmosfera sono obbligati a richiedere l'autorizzazione prima del rilascio della richiesta di abitabilità o agibilità.

Ai sensi della L.R. 33/85 art. 58 e successive modifiche ed integrazioni tutti gli impianti, diversi da quelli esclusivamente domestici, che diano luogo a emissioni di aeriformi nell'atmosfera, sono soggetti alla disciplina della medesima legge nei limiti previsti dal D.M.A. del 12 luglio 1990.

**Art. 115 - Detenzione gas tossici**

Tutti gli impianti che facciano uso o detenzione di gas tossici, dovranno essere installati secondo le norme di sicurezza previste dal R.D. n. 147 del 9 gennaio 1927 dalle norme UNI e dalle altre norme tecniche o regolamenti emanate in materia.

Gli stessi impianti dovranno possedere, qualora previsto, i requisiti indicati dalla norme antincendio.

Prima del rilascio dell'abitabilità o agibilità di un fabbricato o parte di esso, nel quale sia installato un impianto con contenitore di gas tossici, l'Ufficio Tecnico comunale **dovrà acquisire prioritariamente, ai fini dell'eventuale rilascio della C.E., il parere preventivo per l'autorizzazione alla detenzione, custodia e deposito del gas tossico da parte della Commissione Tecnica Permanente Gas Tossici.**

**L'autorizzazione sindacale finale è rilasciata, a lavori eseguiti, previa dichiarazione/perizia giurata a firma del Direttore Tecnico dell'impianto (così come definito dal R.D. 147/1927) che i lavori sono stati eseguiti come da progetto approvato dalla Commissione suddetta, osservandone eventuali prescrizioni impartite.**

Tale dichiarazione va inserita nel fascicolo della concessione edilizia.

---

**CAPO XI - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO****Art. 116 - Locali per lavorazioni e depositi di materiali combustibili ed infiammabili.**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

**Art. 117 - Impiego di strutture lignee.**

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali e qualificate scelte architettoniche richiedono per le strutture l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

**Art. 118 - Prevenzione dai pericoli di incendio: Attività soggette a visite di prevenzione incendi elencate nel D.M. 16/2/1982 e D.P.R. 689/59.**

- Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto l'esame progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione, rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza incendi superiore o uguale a m. 12 (D.M. 16/5/87 n. 246);
- b) edifici industriali ed artigianali (per le attività previste dalle tab. A e B del D.P.R. 689 del '59 e del D.M. del 16/2/1982);
- c) edifici commerciali di superficie superiore a 400 mq., magazzini e depositi di superficie superiore a mq. 1.000;
- d) edifici civili a struttura metallica;
- e) edifici frequentati dal pubblico (scuole, alberghi, ospedali, teatri, sale riunioni);
- f) autorimesse, anche private, con più di 9 automezzi;
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi, (oli combustibili e gasoli), solidi o gassosi (metano - GPL).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- Riscaldamento di ambienti
- Produzione acqua calda per edifici civili
- Cucine e lavaggio stoviglie
- Sterilizzazione e disinfezione mediche
- Lavaggio biancheria e simili
- Distruzione rifiuti (Inceneritori)
- Forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;
- Gruppi elettrogeni.
- h) impianti ascensori e montacarichi da installarsi in edifici industriali, secondo art. 9 D.P.R. 1497/63;
- i) impianti ascensori da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a m. 24 e aventi corso superiore a m. 20.
- Collaudi dei Vigili del Fuoco  
Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e/o di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco solo per le attività delle tab. A e B del D.P.R. 689 del '59.
- Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.  
Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 689 del 26/5/1959 e il D.M. del 16/2/1982. Gli Enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella L. 966/65.
- Particolari Norme di Legge o di buona tecnica.

1) Edifici ad uso civile (compresi nei punti a, d, f,) vedi D.M. 16/5/87 n 246.

**Strutture:** Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere rispettivamente di 60', 90', 120', a seconda di quanto disposto dalla normativa. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n 91 del 14/9/1961.

**Ubicazione:** Gli edifici devono essere circondati da strade idonee da consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

**Scale:** Le scale devono essere di norma realizzare entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno; qualora detta condizione non sia realizzabile, perchè trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. Le gabbie delle scale e i relativi accessi, e disimpegni potranno avere comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici se non elencati nel D.M. 16/2/1982. Le comunicazioni possibili con attività soggette elencate nel D.M. 16/2/1982 sono contemplate nelle rispettive normative. Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere possibilmente ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori. In caso di impossibilità, il vano scale dovrà essere separato dai vani sotterranei con una porta a tenuta per 120 minuti. In relazione all'altezza e alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo
- scala a prova di fumo interna
- scala protetta

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai m. 32 (12 m. secondo tab. A D.M. 16/5/87 n. 246)
- edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai m. 24.

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

2) Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b, c).

**Struttura:** Le strutture portanti degli edifici, solo se a più piani, dovranno essere incombustibili resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

**Compartimentazione:** In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti e la superficie, ecc., devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare a contenere gli effetti di un eventuale incendio. Di norma locali con presenza di sostanze infiammabili detta superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a mq. 2.000. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

**Aperture per sfogo calore e fumo:** Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione, a seconda del carico di fumo fino a 3,6 mq./100 mq..

**Vie di uscita:** Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai ml. 30 (vedasi anche D.P.R. 27/4/55 n. 547) e per edifici commerciali circolare 75 del 3/7/67.

- 3) Scuole, uffici, ospedali, secondo indicazioni del Comando Vigili del fuoco e Ministero Lavori Pubblici.
- 4) Locali di spettacolo e trattenimento, circolare 16 dl 15/2/1951.
- 5) Alberghi e pensioni: Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'interno n. 27030/4122 del 21/10/1974 e successive circolari (per attività esistenti L. 406/80).
- 6) Autorimesse: Si rimanda a quanto disposto dal D.M. del 20/11/81 e 1/2/86 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) Impianti termici: Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Decreto del Ministero dell'Interno del 12/04/96;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6/2/1975.

L'altezza dei vani per tali impianti dovrà essere maggiore o uguale a m. 2,5 e la superficie di aerazione dovrà essere maggiore o uguale a mq. 0,5.

- 8) Rete idrica antincendio: Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, g, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione d'acciaio zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della semplice saracinesca. Gli idranti UNI o 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 9) Impianti elettrici. La legge 1/3/1968 n. 186 "Disposizioni concernenti...(omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).
- 10) Impianti per l'impiego del gas combustibile. La L. 1083/73 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e del Commercio.

#### **Art. 119 - Particolari prevenzioni cautelative**

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie e le autorimesse; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas, caldaie e/o scaldabagni in locali seminterrati o interrati qualora la densità del gas maggiore o uguale a 0,8, e nelle autorimesse singole o collettive, **il tutto nel rispetto delle norme UNI - CIG.**

Ogni impianto elettrico deve essere fornito da interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I camini devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

**Art. 120 - Uso di gas in contenitori**

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

Per depositi di G.P.L. con capacità minore di 5 mc. per la progettazione installazione e l'esercizio va ottemperato quanto previsto dal D. M. I. C.A. del 29.02.88 e successive modifiche.

**Art. 121 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti ***le attività di cui al DMI 18/2/1982, già sottoposte al parere preventivo su progetto richiamato nell'art.94 precedente, deve essere acquisito certificato di prevenzione incendi o documento sostitutivo, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. secondo le modalità previste dal DPR n.37 del 12/1/98 (G.U. n.57 del 10/3/98) e del DMI 4/5/98 (G.U. n.104 del 7/5/98) e successive circolari esplicative.***

**Art. 122 - Norme per la sicurezza degli impianti**

Per gli impianti elencati all'art. 1 della L. 46/90 valgono le disposizioni dettate dal D.P.R. n 447/91.

---

## CAPO XII - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Art.123 - Opere provvisorie**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere inoltre assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di 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 o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 2,50 nel caso di spazi pedonali e ml. 5,00 nel caso di spazi aperti alla viabilità, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque facoltà di dettare prescrizioni particolari, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 124 - 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 pertanto devono essere

adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di 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 conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Le operazioni di scavo e demolizione devono essere conformi alle indicazioni di legge per la prevenzione degli infortuni, soprattutto relative alla direttive dei D.P.R. n. 547/55, 364/56 e 320/56.

***Qualora vi siano lavori di demolizione e di rimozione di manufatti contenenti amianto costituente tetti, coibentazioni, tubazioni, ecc., prima di procedere ai suddetti lavori, la Ditta esecutrice dovrà predisporre un piano di lavoro da inviare al Dipartimento di Prevenzione U.L.S.S. 18 - Rovigo, ai sensi dell'art.34 D.Lgs 277/91 e del Decreto 06/09/94.***

#### **Art. 125 - Movimento ed accumulo dei materiali**

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Comune a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e 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 leggi vigenti in materia di circolazione strada

---

### CAPO XIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art.126 - Autorizzazione a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento.**

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni e autorizzazioni in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine stabilito nei singoli provvedimenti autorizzativi.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della autorizzazione o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

#### **Art. 127 - Misure di salvaguardia**

Il presente Regolamento Edilizio è soggetto alle misure di salvaguardia dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore.

#### **Art. 128 - Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

**Art.129 - Norme abrogate**

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

**Art. 130 - Decadenza della Commissione Edilizia**

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia.

**Art. 131 - Poteri di deroga**

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 61/85.

**Art. 132 - Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla Legge comunale e Provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in breve.

**INDICE**

	pag.
CAPO I°: GENERALITA'	
Art. 01 Oggetto del regolamento Edilizio	1
" 02 Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.	1
" 03 Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei lavori e requisiti degli stessi.	1
" 04 Natura e disciplina delle opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio	2
" 05 Soggetti legittimati a chiedere la concessione o l'autorizzazione e a presentare la denuncia di inizio di attività	4
" 06 Domanda di concessione e/o autorizzazione	4
" 07 Certificazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale	9
" 08 Autorizzazione allo scarico di corpi idrici	10
" 09 Presentazione istruttoria, pareri obbligatori sulla domanda di concessione	10

" 10	Procedure per il rilascio della concessione edilizia	10
" 11	Onerosità della concessione.	11
" 12	Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	12
" 13	Concessione gratuita	12
" 14	Autorizzazione a lottizzare	12
" 15	Pubblicità della concessione	12
" 16	Voltura della concessione	13
" 17	Annullamento della concessione edilizia	13
" 18	Variante al progetto oggetto di concessione	13
" 19	Termini di inizio e ultimazione dei lavori e motivi di decadenza della concessione	13
" 20	Validità del provvedimento di autorizzazione a lottizzare	14
" 21	Autorizzazioni	14
" 22	Concessioni edilizie in deroga	14

## CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 23	Attribuzioni della Commissione Edilizia.	15
" 24	Composizione della Commissione Edilizia.	15
" 25	Funzionamento della Commissione Edilizia.	16

## CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 26	Nomina del direttore e dell'assuntore dei lavori	17
" 27	Punti di perimetro e di livello	17
" 28	Organizzazione del cantiere	17
" 29	Conduzione del cantiere	18
" 30	Occupazione temporanea del suolo pubblico	18
" 31	Comunicazioni obbligatorie e visite di controllo in corso d'opera	18
" 32	Inizio e termine dei lavori	19
" 33	Occupazione e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	19
" 34	Interruzione dei lavori	20
" 35	Collaudo, abitabilità e agibilità	20
" 36	Agibilità di edifici speciali e di uso pubblico	20
" 37	Mancata autorizzazione di abitabilità o agibilità	20
" 38	Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità di fabbricati esistenti e abitati	21
" 39	Vigilanza sulle costruzioni	21

## CAPO IV - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 40	I piani attuativi	22
" 41	Comparto	22
" 42	Formazione ed approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata	22
" 43	Convenzione	23
" 44	Obblighi dei proprietari	23
" 45	Prescrizioni per le strade di lottizzazione	24
" 46	Domanda di approvazione di piano attuativo di iniziativa privata	24

## CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 47	Altezza dei fabbricati	25
" 48	Distanza tra le costruzioni	25
" 49	Allineamento degli edifici in fregio a vie esistenti	25
" 50	Filo stradale - marciapiedi	25
" 51	Costruzioni in arretramento dalla linea della strada	25
" 52	Edifici non fronteggianti spazi pubblici	25
" 53	Arretramenti obbligatori	25
" 54	Cortili	26

" 55	Cortili e lastrici solari	26
" 56	Cortili convenzionati	26
" 57	Cortili aperti verso la pubblica via	26
" 58	Chiostrine	26

#### CAPO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 59	Obblighi generali per l'esecuzione di opere edilizie	27
" 60	Estetica degli edifici	27
" 61	Decoro degli spazi	27
" 62	Percorsi pedonali	27
" 63	Percorsi ciclabili	27
" 64	Parcheggi	28
" 65	Passi carrai e uscita dalle autorimesse	28
" 66	Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico	28
" 67	Illuminazione dei sotterranei	28
" 68	Recinzione delle aree private	29
" 69	Alberature	29
" 70	Coperture	29
" 71	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	29
" 72	Scale esterne	29
" 73	Marciapiedi	30
" 74	Portici	30
" 75	Chioschi, cabine telefoniche e pensiline	30
" 76	Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici	30
" 77	Tabelle stradali e numeri civici	30
" 78	Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	30

#### CAPO VII - NORME RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 79	Definizione dei locali	32
" 80	Classificazione dei locali	32
" 81	Altezza minima dei locali	32
" 82	Requisiti minimi degli alloggi	33
" 83	Dotazione dei locali	33
" 84	Illuminazione e ventilazione dei locali	33
" 85	Locali a piano terra	34
" 86	Piani interrati, seminterrati	34
" 87	Sottotetti o mansarde	34
" 88	Soppalchi	34
" 89	Corridoi e disimpegni	35
" 90	Cucine	35
" 91	Locali per servizi igienici	35
" 92	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	35

#### CAPO VIII - COSTRUZIONI NON DESTINATE ALLA RESIDENZA

" 93	Ambulatori medici, dentistici, poliambulatori, gabinetti di estetica medica, cure fisiche strutture sanitarie consimili non specificatamente elencate (compresi locali per l'esercizio delle arti ausiliarie delle professioni sanitarie)	37
" 94	Edifici e locali di uso pubblico e attrezzature collettive	37
" 95	Barriere architettoniche.	37
" 96	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.	38
" 97	Fumaioli e ciminiere	38
" 98	Fabbricati rurali ed annessi rustici	38

## CAPO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

" 99	Igiene del suolo e del sottosuolo	40
" 100	Isolamento dall'umidità	40
" 101	Isolamento termico	40
" 102	Isolamento acustico	40
" 103	Eliminazione delle emissioni atmosferiche domestiche	41
" 104	Fognature e sistemi di smaltimento reflui	41
" 105	Raccolta dei rifiuti solidi urbani	42

## CAPO X - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 106	Stabilità delle costruzioni	43
" 107	Manutenzione e restauri	43
" 108	Provvedimenti per costruzioni pericolanti	43
" 109	Impianti di riscaldamento e condizionamento	43
" 110	Impianti elettrici	43
" 111	Impianto di ascensore	43
" 112	Ventilazione meccanica	43
" 113	Impianti di condizionamento dell'aria	44
" 114	Tutela dell'atmosfera	44
" 115	Detenzione gas tossici	44

## CAPO XI - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 116	Locali per lavorazioni e depositi di materiali combustibili ed infiammabili	45
" 117	Impiego di strutture lignee	45
" 118	Prevenzione dai pericoli di incendio: attività soggette a visite di prevenzione incendi elencate nel D.M. 16.2.1982 e D.P.R. 689/59.	45
" 119	Particolari prevenzioni cautelative	47
" 120	Uso di gas in contenitori	47
" 121	Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	48
" 122	Norme per la sicurezza degli impianti	48

## CAPO XII - Cautela da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 123	Opere provvisoriale	49
" 124	Scavi e demolizioni	49
" 125	Movimento ed accumulo dei materiali	49

## CAPO XIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 126	Autorizzazione a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	50
" 127	Misure di salvaguardia.	50
" 128	Entrata in vigore del presente Regolamento.	50
" 129	Norme abrogate.	50
" 130	Decadenza della commissione edilizia.	50
" 131	Poteri di deroga.	50
" 132	Sanzioni.	50

