

# **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

## ***REGOLAMENTO EDILIZIO***

**N.B.:** Le parti inserite in grassetto, con notazione **R** od **OSS. N.**, corrispondono alle modifiche introdotte con Del. G.R. Veneto N. 1341 del 27 aprile 1999

## *PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI*

### **TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

#### **Articolo 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il regolamento edilizio, quale provvedimento normativo di livello secondario, costituisce elemento di specificazione ed integrazione delle leggi che disciplinano l'assetto e l'uso del territorio.

Il presente regolamento contiene, pertanto, le norme intese a disciplinare la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in applicazione della legislazione nazionale e regionale.

Alle norme del Regolamento Edilizio obbligatorio fare riferimento ed vincolante la loro osservanza per l'esecuzione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio comunale di Gaiba.

#### **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico e storico;
- 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;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti 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.

Il presente Regolamento Edilizio recepisce automaticamente le nuove disposizioni legislative di carattere prescrittivo nelle materie attinenti l'edilizia.

Le norme del presente Regolamento in contrasto con la nuova legislazione si intendono automaticamente abrogate.

Le disposizioni del presente regolamento sono valide ed applicabili in toto alle N.T.A.

### **Articolo 3 - RESPONSABILITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

Per gli effetti delle leggi vigenti ed in particolare di art. 6 L. 47/1985, il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché (unitamente al direttore dei lavori) a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15, L. 47/1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco.

In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, agronomi, geometri, periti edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più' vigile 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, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

**TITOLO II - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE - CONCESSIONI  
- AUTORIZZAZIONI - D.I.A.**

**Articolo 4 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il **Responsabile del servizio** rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, nei quali sono definiti in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici
- c) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

Ai sensi del 2° e 3° comma dell'art. 18 L.S. 47/1985, detto certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla domanda e conserva validità per un anno, a meno che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

**Articolo 5 - PARERE PREVENTIVO**

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al **Responsabile del procedimento** una preliminare valutazione.

A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento indicheranno le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente Regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati, qualora fossero necessari approfondimenti specifici.

Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di esame del progetto preliminare, come risulta agli atti, non potranno essere richieste prescrizioni diverse.

**Articolo 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O  
AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale è soggetta al rilascio di una concessione o autorizzazione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della L.R. 27/6/85 n°61 o denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, pto 7 L. 493/1993 (con le modifiche dell'art.

2, comma 60, L.S. 662/1996 ed art. 11 L.S. 135/1997), qualora sussistano tutte le condizioni di cui al punto 8 del medesimo articolo.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457; i 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.

In particolare non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere ordinate dal Sindaco per motivi di assoluta urgenza o necessità;
- b) la costruzione di baracche nei cantieri autorizzati;
- c) le protezioni stagionali nelle zone agricole.

#### **Articolo 7 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DA ALTRI ENTI PUBBLICI**

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

Per gli immobili di proprietà dello stato sono date altresì concessioni ed autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione o di Enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta.

In caso di difformità, l'approvazione dell'opera da parte di competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante quando vi sia il parere favorevole del Consiglio Comunale.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte dell'A.C., sentita la Commissione Edilizia Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

**Articolo 8 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE O DI CONCESSIONE  
COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE  
O DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'**

Le domande di concessione o di autorizzazione o dichiarazione di inizio attività, firmate dai proprietari degli immobili o dagli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, e corredate della prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge e di regolamento, devono essere indirizzate al **Responsabile del servizio** con allegata la documentazione elencata al successivo articolo.

Le copie di tutti gli elaborati e questionari tecnici devono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area o titolare di idoneo diritto, e dal tecnico progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

Nella domanda deve essere indicato il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta o non idonea, sarà data tempestiva comunicazione agli interessati che dovranno provvedere di conseguenza.

Il Responsabile del procedimento richiede, ove necessario, il parere e/o l'autorizzazione di altri Enti od organi competenti, e ne dà comunicazione al richiedente.

La dichiarazione di inizio attività deve essere accompagnata da tutti gli elaborati previsti dall'art. 4 punto 11 e seguenti della L. 493/1993 (così come modificato dalla L. 662/1996 e dalla L. 135/1997).

Le richieste di concessione su terreni soggetti alla realizzazione di un piano attuativo devono riportare espressamente gli estremi dell'approvazione del piano e comprendere uno stralcio planimetrico e normativo dello strumento approvato, del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

Si richiamano inoltre le disposizioni contenute nell'art. 4 della Legge 04/12/1993 n. 493, come sostituito dall'art. 2 comma 60 della Legge 22/12/1996 n. 662 e successive modifiche introdotte dall'art. 11 della Legge 23/05/1997 n. 135.

**Articolo 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere riprodotti in quattro copie eliografiche o simili e piegate nelle dimensioni di cm. 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad

individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato ed inoltre comprendente l'aggiornamento delle edificazioni circostanti il lotto interessato.

Devono contenere altresì (ad eccezione delle opere di costruzione e modificazione di edicole funerarie e di scavo e movimento di terra per rilevati stradali) l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento ai diversi tipi di opere, i progetti devono contenere:

**A) *PER LE NUOVE COSTRUZIONI, GLI AMPLIAMENTI E LE SOPRAELEVAZIONI (ANCHE PREFABBRICATE):***

- a) compilazione dei modelli di domanda, con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate delle previsioni planivolumetriche di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, alle pavimentazioni, alla recinzione qualora inclusa nella richiesta; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'individuazione dei volumi tecnici;

- h) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100;
- i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori (per le zone di interesse ambientale, per le Schede B, aggregazioni rurali ambientali e tipologie rurali);
- l) 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 fabbricazione;
- m) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- o) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento (per le zone di interesse ambientale e di Centro Storico);
- p) **relazione tecnica ai sensi delle L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D.Lvo 503/1996 da sottoporre al competente Ufficio Tecnico Comunale;**
- q) relazione geotecnica ai sensi D.M. 11/03/1988;
- r) due copie della relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che attestino la rispondenza alle prescrizioni della Legge n. 10/1991 con relativi progetti dell'impianto termico;
- s) progetto degli impianti tecnologici di cui all'art. 1 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 o dichiarazione del titolare/progettista attestante che gli impianti per dimensioni o tipologie non sono soggetti alla legge sopracitata;
- t) **per gli insediamenti produttivi è necessaria la presentazione delle Schede Informative Regionali, in duplice copia.**

Per i punti m) ed n) si precisa che essi saranno richiesti successivamente al parere favorevole sul progetto; i documenti precisati ai punti q), r) ed s) dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

**B) *PER LE MODIFICAZIONI, I RESTAURI E LE RISTRUTTURAZIONI SENZA AUMENTO DI VOLUME O SUPERFICIE:***

- a) Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; per i piccoli interventi è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi

grafici; nel qual caso devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b) relazione storico - tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale e di Centro Storico.

**C) *\_PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:***

- a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:50 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

**D) *\_PER LE DEMOLIZIONI DEGLI EDIFICI:***

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

**E) *\_PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE***

***RELATIVE:***

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento proposto;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planimetriche;
- e) progetto di lottizzazione quotato planimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, 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, segnaletica stradale, adeguamento L. 13/1989, ecc.);

- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc. (relativamente alle opere di urbanizzazione);
- g) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- i) per quanto riguarda lo schema distributivo e gli standards, il progetto di P.L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale;
- l) il P.L. dovrà inoltre essere corredato da schema di convenzione, da computo metrico delle opere di urbanizzazione e da capitolato attuativo delle stesse.

**F) *PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:***

- a) planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**G) *PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEL SOTTOSUOLO:***

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

**H) *PER L'APERTURA DI NUOVE CAVE E L'AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO:***

- 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 alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'escavo, il trasporto, il magazzinaggio, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di una opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di escavo;
- e) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**D) PER LE VARIANTI DA APPORTARE AI PROGETTI APPROVATI:**

- a) il progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), oltre una tavola comparativa; il progetto dovr' essere completo di tutti gli elaborati richiesti, in conformit' al tipo di intervento di cui trattasi.

**L) RICHIESTE DI INTEGRAZIONE:**

- a)  facolt' del **Responsabile del servizio**, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, indicazioni planivolumetriche, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale  richiesta o fatta la richiesta.

I termini di cui al successivo articolo 11 restano nel frattempo sospesi.

**M) *ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili, recepita con D. Lgs. 14 agosto 1996 n; 494***

Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, la domanda di concessione o autorizzazione deve essere accompagnata da una dichiarazione del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione che attesti di aver adempiuto a quanto richiesto dal D. Lgs 494/96.

Nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sar' cura del progettista accertare la non applicabilit'.

**Articolo 10 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

## **- PROCEDIMENTI**

La procedura di rilascio della concessione edilizia avverrà come definito dall'art. 2 c. 60 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e/o integrazioni.

### **Articolo 11 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

Nell'atto di concessione e/o autorizzazione devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a 3 anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziarie in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune.

Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione o autorizzazione consente al Sindaco l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione concernente la parte non ultimata.

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'Art. 4 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e della Legge 27/06/1985 n. 61.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 anni o di quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma.

### **Articolo 12 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

L'autorizzazione all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata di cui al punto 2) dell'Art. 11 della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61 viene rilasciata dal Sindaco, o da assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la relativa procedura prescritta dalla Legge Regionale 61/85 e dopo che la convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stati registrati e trascritti.

L'atto di convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di piano attuativo, che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le eventuali aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico del lottizzante, calcolata in base a criteri generali o determinati dal Comune con apposita delibera consiliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione dello schema di convenzione redatto ai sensi della Legge Regionale 61/85, delle norme di attuazione del P.R.G. e del presente regolamento, sottoscritta dal richiedente e corredata dei documenti comprovanti la proprietà o altro titolo derivante da diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare.

### **Articolo 13 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione e/o autorizzazione rilasciate, congiuntamente agli elaborati allegati, firmati dal Sindaco o dall'assessore a tale compito delegato, devono essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00x1,50 nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da realizzare;
- b) il progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione e/o autorizzazione;
- f) il coordinatore in materia di sicurezza durante la progettazione e la realizzazione dell'opera (D.L. 494/1996);
- g) l'installatore impianti L. 46/1990;**
- h) il progettista impianti L. 46/1990.**

Qualora l'opera non sia soggetta a D.L. 494/1996, il coordinatore di cui al pto f) verrà sostituito con il responsabile della sicurezza dell'impresa appaltante o il direttore tecnico.

### **TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Articolo 14 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Sono quelli che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per automezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto, non abbiano carattere provvisorio e siano stabilmente infisse al suolo.

#### **Articolo 15 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

Sono gli interventi che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi.

Essi consistono perciò nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già coperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.), a meno che nella concessione originaria non fossero già stati considerati volume.

#### **Articolo 16 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che (nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso) ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unit  formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti vincolati ai sensi delle Leggi Statali n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e della Legge Regionale n. 24/1985, oppure individuati e vincolati con normativa specifica dal P.R.G.

In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilit  od agibilit .

La modifica della destinazione d'uso   consentita nei seguenti casi:

- quando lo consenta espressamente il P.R.G. vigente;
- quando non contrasti con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale   inserito.

#### **Articolo 17 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonch  l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio, la composizione ed il numero delle sue unit  edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare , anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

#### **Articolo 18 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **Articolo 19 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO**

Sono gli interventi che concernono le opere necessarie per conservare la stabilit  del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo, ecc.), purch  non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

#### **Articolo 20 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

Concernono le opere di demolizione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonch  le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti a specifica Concessione Edilizia o ad Autorizzazione, in conformit  a quanto precedentemente precisato.

#### **Articolo 21 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono gli interventi che concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono, da vetust , da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) e dal deterioramento prodotto dall'uso.

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla Circ. Ministeriale 16/11/1977 n. 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, senza tuttavia alterare né le strutture portanti, né l'aspetto esterno e non comportino la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.

## **Articolo 22 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono gli interventi che concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio che non modifichino lo schema distributivo;
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni ed interni;
- la sostituzione ed installazione di impianti di condizionamento estivo e gli interventi sugli impianti termici, come descritto al I<sub>1</sub> comma, lettera i), DPR del 26 agosto 1993 n. 412;
- il rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scala;
- il rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- l'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- la realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare le quote di calpestio nel caso di solai);
- tinteggiature esterne, solo nel caso di edifici ricadenti nelle zone ambientali e di centro storico;
  - il rifacimento completo o di parte dell'impianto elettrico che modificano la struttura essenziale dell'impianto stesso.
-

## **Articolo 23 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA**

DESTINAZIONE D'USO: è la principale destinazione d'uso del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia o determinata con l'uso per i volumi preesistenti.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata sia possibile l'uso separato.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

VANI UTILI ABITABILI: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono le dimensioni minime di mq. 9.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopraddette.

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso degli immobili sono soggetti a controllo comunale, ai sensi art. 76 L.R. 61/1985 ed art. 15 L.R. 9/1986.

L'Amministrazione Comunale può consentire la variazione d'uso soltanto in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione.

## **Articolo 24 - VARIANTE AL PROGETTO**

Non si ha variante al progetto cui la concessione edilizia si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, consistenti in modeste varianti quali apertura o spostamento di porte e finestre, diversa distribuzione interna, che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del certificato di abitabilità o agibilità.

Per richieste si intende la presentazione di regolare istanza al Sindaco, accompagnata da elaborati grafici in duplice copia con l'evidenziazione delle modifiche apportate al progetto originario, secondo la procedura di cui all'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996.

Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una "variante", bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova concessione edilizia.

## **TITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Articolo 25 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Previo esame istruttorio da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia, complete dei relativi elaborati e dei dovuti pareri di altri enti od organi, vengono presentate alla Commissione Edilizia che esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetici ed ambientali.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sull'annullamento delle concessioni o delle autorizzazioni e sugli atti relativi alle sanzioni di cui al Capo III° della L.R. 27/06/85 N. 61.

### **Articolo 26 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia comunale, ai sensi art. 113 L.R. 61/1985, è composta da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale che ne decide anche il numero dei componenti.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- il Capo Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica o un tecnico a ciò preposto.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti del settore, nominati con voto limitato a uno, in modo quindi da garantire l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Per le funzioni di cui alla legge regionale 31/10/1994 n. 63, la commissione edilizia è integrata da due esperti in materie di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

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

Assistono alle sedute, un Segretario che ne redige i verbali, un funzionario comunale ed il Responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 L. 241/1990, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 4 anni, sono rieleggibili, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori; **la Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per 45 giorni successivi al termine del mandato.**

**Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.**

**Sono richiamate le previsioni del pto 5 dell'art. 36 della Legge 08/06/1990 n. 142 nel caso che il Consiglio Comunale sia impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.**

I pareri della C.E. sono resi in conformità a L. 662/1996.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza pari al gettone percepito dai Consiglieri Comunali ed il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni sulla base delle tariffe chilometriche stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Ad ogni seduta della Commissione Edilizia il Responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, deve presentare le richieste di concessione pervenute al protocollo del Comune almeno 10 giorni prima della convocazione della seduta in modo che ci sia il tempo utile per curare l'istruttoria.

Per l'approfondimento 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 però diritto di voto.

## Articolo 27 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente almeno ogni mese, e comunque ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, dandone avviso scritto ai componenti, almeno 3 giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 membri.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

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

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro richiesta, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle richieste di concessione e/o autorizzazione, assistiti dai loro Progettisti.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

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

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

## **TITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Articolo 28 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il Titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al **Responsabile del servizio** l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a cui è delegato dal Comune 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.

### **Articolo 29 - INIZIO E TERMINI DEI LAVORI**

Il periodo entro il quale dovranno avere inizio i lavori di costruzione, pena la decadenza della relativa concessione, è stabilito, a norma di legge, in un anno.

Tale periodo decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati, ai sensi art. 78 L.R. 61/1985.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione dell'opera.

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

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici, la dichiarazione di inizio dei lavori può essere omessa.

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 stipulata per la realizzazione del piano attuativo.

Il Direttore dei Lavori deve denunciare al **Responsabile del servizio** le date di inizio e di ultimazione dei lavori entro 6 giorni dall'inizio e/o dall'ultimazione; in mancanza di cui sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o della autorizzazione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nelle domande di concessione e/o autorizzazione non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare nella denuncia di inizio dei lavori.

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

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a cui è delegato può effettuare il sopralluogo per i necessari accertamenti e redige un apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

### **Articolo 30 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al **Responsabile del servizio** ed ottenere la relativa autorizzazione.

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

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

Il **Responsabile del servizio** 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 **Responsabile del servizio** subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione 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.

### **Articolo 31 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, nei casi in cui vengono realizzate le opere e non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorit  giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonch  al **Responsabile del servizio**, il quale verifica entro 30 giorni la regolarit  delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Inoltre si richiamano integralmente i disposti di art. 89 L.R. 61/1985.

#### **Articolo 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

Il **Responsabile del servizio**, in presenza di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, o in assenza o in difformit  alla concessione e autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita, attua i provvedimenti e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, con particolare riferimento a quanto previsto al capo III; della Legge 27 Giugno 1985 n; 61.

#### **Articolo 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

La concessione edilizia pu  essere annullata dal **Responsabile del servizio**, in virt  del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione, per motivi di illeggittimit  concernenti la violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche vigenti, nello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e nel presente regolamento edilizio.

La concessione o l'autorizzazione possono essere annullate anche nel caso di falsa o alterata rappresentazione dello stato dei luoghi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il **Responsabile del servizio** dovr  richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Si richiamano inoltre i disposti precisati all'art. 98 di L.R. 61/1985.

### **TITOLO VI - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

#### **Articolo 34 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici per le quali richiesta la concessione edilizia, non possono essere abitate o usate prima che sia stata completata la procedura precisata dal D.P.R. 22/04/1994 n. 425 che ha modificato le precedenti modalit  e normative in essere.

In particolare, per il rilascio dell'agibilit  sono richiesti i certificati di conformit  richiesti da norme specifiche, nonch   nulla osta degli Enti e degli organi competenti, di cui stato richiesto il parere preliminarmente al rilascio della concessione.

Per gli immobili occupati in assenza del relativo certificato di abitabilit  e/o di agibilit  si applicano le procedure e sanzioni previste dalle leggi vigenti.

*PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA  
EDIFICAZIONE*

**TITOLO I - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

**Articolo 35 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra fabbricati.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed 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 iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni precisate per le chiostrine.

**Articolo 36 - CHIOSTRINE**

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 o, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal Piano Terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt. 4,00, se la chiostrina non supera i mt. 8 di altezza; di mt. 5,00 se l' altezza supera i mt. 8.

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

### **Articolo 37 - OPERE CONDONATE**

Per ragioni di decoro urbano gli accessori, anche di pi^ unit^ immobiliari, condonati ai sensi di legge, potranno essere demoliti e ricostruiti accorpandoli armonicamente col fabbricato principale oppure sul confine, nel caso di propriet^ contigue; si richiama in tal caso il 2^ comma del precedente articolo.

Ovviamente, per le opere esistenti condonate, ^ sempre ammesso l' intervento di consolidamento e di ristrutturazione edilizia, purch^ sia finalizzato ad un miglioramento dello stato di fatto, sia sotto l' aspetto edilizio, sia sotto l' aspetto ambientale.

## **TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

### **Articolo 38 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

A tale riguardo il **Responsabile del servizio**, sentita la Commissione Edilizia, ha facolt  di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni pi corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente,  facolt  del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il **Responsabile del servizio** pu , ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalit  di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 39 - DECORO DEGLI SPAZI**

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

A tale riguardo il **Responsabile del servizio**, sentita la Commissione Edilizia, ha facolt  di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumit .

La modifica delle quote altimetriche dei terreni (spazi liberi) deve essere in armonia con il contesto ambientale rispettando le linee architettoniche dei fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti circostanti; tale sistemazione deve essere regolarmente autorizzata, nei casi previsti dalla legge.

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

Il **Responsabile del servizio**, sentita la Commissione Edilizia, ha facolt  di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco pu<sup>~</sup>, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalit<sup>^</sup> di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLA FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i 4,50 ml. di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, oltre i 4,50 ml. d'altezza, consentito un aggetto nell'area stradale per un massimo di 30 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ed aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazi pedonali aperti 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 delle tende pu<sup>~</sup> essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilit<sup>^</sup>;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico: ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, non pi<sup>~</sup> di cm. 30.

#### **Articolo 41 - ILLUMINAZIONE 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, purch<sup>~</sup> siano coperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; oppure del tipo a bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, 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.

#### **Articolo 42 - 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 agenti atmosferici.

In particolare l'installazione dei pannelli solari dovrà risultare dal progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione; essi non dovranno essere incombenti e pertanto dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura e mascherati da parapetti alti, oppure essere armonicamente inseriti nelle falde della copertura inclinata.

#### **Articolo 43 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

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 cancellate, muri, grigliati, ecc., e non superare l'altezza di ml. 1,50 sul fronte stradale e sui confini; tale altezza dovrà essere ripartita con 50 cm. di zoccolo e 100 cm. di cancellata, nelle curve e nei punti di difficile visibilità.

Il Responsabile del Provvedimento, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni diverse in relazione alla sicurezza stradale o soluzioni architettoniche unitarie;

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,50, con muro pieno, nel caso di arretramento di ml. 5,00 da strade;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono precisati dal relativo articolo delle N.T.A.;
- d) per tutte le zone residenziali ed agricole, non sono ammesse recinzioni con sommità taglienti o puntiformi (punte, vetri e similari).

#### **Articolo 44 - 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 d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta, scegliendo prevalentemente essenze tipiche della zona.

Gli alberi di alto fusto ed in particolare i pioppi posti a dimora con finalità produttive nelle aree agricole, dovranno essere posti ad una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 12,00.

#### **Articolo 45 - COPERTURE**

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

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione.

Nelle nuove costruzioni sono consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali la C.E. ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda o entro la cornice di coperura.

#### **Articolo 46 - SCALE ESTERNE**

**Per gli interventi da eseguire su fabbricati esistenti**, sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima pari all'estradosso del solaio tra P.T. e P.1 e quelle di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

La copertura di scale esterne e pensiline, quando presentano carattere ornamentale e protettivo, sono soggette solo a preventiva autorizzazione, anche se pilastrate, con larghezza massima di ml. 1,20.

#### **Articolo 47 - MARCIAPIEDI**

Per le parti già edificate, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il **Responsabile del Servizio** può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 1,50.

Il **Responsabile del Servizio** fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere  a carico del lottizzante; in caso di inadempienza da parte del lottizzante, il **Responsabile del Servizio** procederà in conformità a quanto stabilito nella relativa convenzione.

Per le zone di espansione C2, si prescrive che debba essere realizzata una larghezza di marciapiede totale minima di ml. 2,50, da realizzarsi come segue:

- a) con 2 marciapiedi da ml. 1,50 e 1,00;
- b) con un marciapiede alberato da ml. 1,80 e ml. 0,70.

#### **Articolo 48 - PORTICI**

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

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario con esclusione di quelle relative al piano di calpestio.

Il **Responsabile del Servizio** fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalit  e tipi stabiliti dal Comune.

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

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di propriet  privata, essendo per  gravate da servit perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non pu  essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

### **TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **Articolo 49 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco pu~ richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenza e/o della Commissione dei Beni Ambientali per tutte le opere ricadenti:

- a) nelle zone agricole contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorch~ non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorch~ non vincolate.

Per l'installazione di cartelli pubblicitari, in assenza di specifici strumenti attuativi che stabiliscano norme precise, si demanda alla C.E. la definizione di 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.

Sono vietate le insegne a bandiera, se non puntiformi; le insegne dovranno essere appoggiate alle murature con dimensioni massime di ml. 0,60 x 3,00.

#### **Articolo 50 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve immediatamente essere denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorit^ cui la denuncia ~ stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

## **Articolo 51 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

## **Articolo 52 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 35, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque la facoltà al Comune di variare la numerazione o di sostituire la segnaletica relativa.

## *PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE*

### **TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

#### **Articolo 53 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

#### **Articolo 54 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Si richiamano in merito le prescrizioni del D.M. 11/03/1988 che fissa le modalit  ed i casi in cui sono necessarie le prove geotecniche preliminari.

#### **Articolo 55 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

Tutti gli edifici dovranno essere protetti dall'umidit  del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono essere pertanto isolate dalla fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarit .

Per i nuovi fabbricati, i locali del piano terra abitabili devono essere sopraelevati rispetto al terreno circostante, di almeno 20 cm., qualora non esista sottostante scantinato; si precisa che il volume derivante

da tale sopraelevazione non viene conteggiato ai fini della volumetria pertinente al lotto, in analogia a L.R. 21/1996.

Come quota di riferimento viene assunta quella del piano di campagna circostante, prima della sua definitiva sistemazione o del marciapiede di strade pubbliche.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria, oppure adeguatamente isolati con opportune scelte tecniche.

#### **Articolo 56 - ISOLAMENTO TERMICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovr^ essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.

Dovranno essere in ogni caso applicate e verificate le specifiche norme legislative di riferimento (nazionali e regionali) ed in particolare la L.S. 10/1991 e successive modifiche.

#### **Articolo 57 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

I materiali e le caratteristiche delle murature per l'isolamento, negli edifici plurifamiliari devono essere indicati nel progetto per la richiesta di concessione edilizia.

**Dovr^ essere recepito quanto previsto dalla Legge n. 447/95 (Legge Quadro in materia di inquinamento acustico) e dal D.P.C.M. 05/12/97.**

#### **Articolo 58 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il **Responsabile del servizio**, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facolt^ di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura a norma delle vigenti leggi.

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

Nel caso di attivit  produttive viene richiesto il rispetto del DPR 24 maggio 1988 n. 203 e normative collegate.

## **TITOLO II - FOGNATURE**

### **Articolo 59 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (maceri, stagni, golene, ecc.)   fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici e industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

Viene richiamato in particolare il rispetto della normativa della L. 319/1976 integrata con L. 650/1979, delle direttive contenute nel P.R.R.A. e del Regolamento Comunale di fognatura, nonch  di L.S. 172/1995 e della L.R. 15/1995.

### **Articolo 60 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Vengono richiamate eventuali norme pi  restrittive previste da L. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Articolo 61 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della autorit  competente in materia di igiene.

Il Sindaco ha comunque la facolt  di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrit  e la stabilit  dei manufatti, la salubrit  del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

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

Viene inoltre richiamata l'osservanza di eventuali norme pi  restrittive previste da L. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Articolo 62 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale che ne prescrive dimensioni, modalit  costruttive, tipi e qualit  dei manufatti.

Viene inoltre richiamata l'osservanza di eventuali norme pi  restrittive previste da L. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Articolo 63 - FOGNATURE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco, ha comunque facolt , sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e criteri tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere nel progetto e quindi realizzare, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, se si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L., oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento alla rete pubblica entro i termini di validit  del P.L.

Sono in ogni caso richiamate le norme previste da L.S. 319/1976, L.S. 833/1978 e successive integrazioni e modifiche.

#### **Articolo 64 - FOGNATURE SINGOLE**

**Lo smaltimento delle acque reflue dovr^ avvenire conformemente a quanto previsto dalla L. 319/76, cos“ come integrata dalla L. 172/95 e L.R. 15/95, e secondo le norme di costruzione previste dall’All. 5 Delib. Ministero Lavori Pubblici del 04/02/1977.**

#### **Articolo 65 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra l’estradosso della falda di copertura; inoltre ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo (qualora esistano le fognature comunali).

Sono consentiti i doccioni qualora inseriti in particolari soluzioni architettoniche e solo se prospettanti su aree private (per edifici privati) e su aree di pertinenza (per edifici pubblici), escludendo quindi la prospicienza su qualunque tipo di strada.

**L’attivazione delle reti di fognatura □ subordinata al nulla osta del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell’ULSS ed al rispetto della L. 319/1976 e sue modifiche ed integrazioni.**

### **TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **Articolo 66 - LOCALI ABITABILI**

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 abbia carattere di continuità (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

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

I nuovi locali di abitazione permanente devono avere i requisiti di cui al D.M. 05/07/1975:

- a) Superficie delle stanze da letto per una persona di almeno mq. 9,00 (con larghezza minima di ml. 2,00 tra le pareti principali) e di mq. 14,00 per due persone;
- b) **altezza netta non inferiore a ml. 2,70; nel caso di soffitti inclinati o sottotetti, l'altezza media di ml. 2,70** data dalla media delle altezze interne con minimo all'imposta di ml. 2,00; eventuali superfici prive di tale altezza, dovranno essere escluse dall'utilizzo diretto;
- c) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale;
- d) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- e) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq. 14.

**Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi (sale di riunione, bar, ecc.), l'altezza deve essere di ml. 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.**

**Eventuali ampliamenti di locali ad uso collettivo o di attività terziarie e/o servizio esistenti sono consentite con altezza minima di ml. 2,70.**

**Inoltre eventuali soppalchi previsti nei negozi dovranno avere altezza minima di ml. 2,40.**

Nella zona del C.S. e per gli edifici di valore classificati da apposita schedatura, nel caso non sia tecnicamente possibile il rispetto dei parametri di cui al 3° comma, è ammessa la deroga esclusivamente per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, conformemente alle specifiche categorie d'intervento disciplinate dal P.R.G., sentito il parere del Responsabile dell'ULSS e compatibilmente nel rispetto del D.M. 05/07/1975.

#### **Articolo 67 - LOCALI ACCESSORI**

L'altezza minima per detti locali deve essere di ml. 2,40 (D.M. 05/07/1975).

I locali aventi soffitti inclinati, oltre all'altezza media di ml. 2,40, dovranno presentare un'altezza minima all'imposta non inferiore a ml. **2,00**.

#### **Articolo 68 - SOTTOTETTI E MANSARDE**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione stabile, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite ai precedenti articoli ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m. 2,70 con minimo di m. **2,00**, per potere costituire unit  immobiliare indipendente.

In caso non raggiungano tali entit , dovranno essere aggregati ai piani sottostanti, come locali accessori.

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

#### **Articolo 69 - CUCINE**

Tutti gli alloggi devono essere dotati di cucina o angolo cottura.

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dai precedenti articoli, devono comunque essere fornite di **un condotto verticale prolungato sopra l'estradosso della falda di copertura per l'aerazione dell'ambiente; qualora in cucina sia posta anche la caldaia, vi dovr  essere un secondo condotto verticale per il convogliamento dei fumi di combustione, che dovr  essere anch'esso prolungato almeno un metro oltre il colmo del tetto e comunque nel rispetto delle norme UNI-CIG 7129/92 e successive modifiche ed integrazioni.**

Qualora la cucina si riduca a  posto di cottura   annesso al locale di soggiorno, si dovr  prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

**La cucina o la zona cottura devono essere piastrellate o dotate di idoneo materiale lavabile fino ad un'altezza di ml. 2,00.**

**Dovr  essere rispettato quanto previsto dalle norme UNI-CIG per quanto concerne le apparecchiature funzionanti a gas.**

#### **Articolo 70 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra a lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00, salvo il caso di locali di servizio aggiuntivi privi di doccia o di vasca da bagno.

I locali igienici non devono comunicare direttamente con ambienti abitabili, fatta eccezione per i bagni a servizio esclusivo di una stanza **da letto**.

**Il servizio igienico comunicante con l'eventuale stanza da letto, deve intendersi secondario e non principale.**

E' consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio  è dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- b) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- c) quando  **al servizio di una stanza da letto e non  il bagno principale.**

In conformit  all'art. 18 della Legge 27/05/1975 n. 166, i requisiti di tali ambienti devono essere:

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

Ogni unit  destinata alle attivit  terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati (anche in depressione), di superficie minima non inferiore a mq. 2,00, con relativo antibagno.

**I locali WC negli insediamenti produttivi possono avere dimensioni minime di mq. 1,00 per 1,20, ovviamente dotati di anti-WC e dei requisiti di aero-illuminazione previsti dalla Circ. Regione Veneto 13/1997.**

In caso di eventuali recuperi ad uso agriturismo, la superficie minima dei servizi igienici  fissata in mq. 2,5 per stanza;  pure consentita l'aerazione indiretta.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilit  dell'aerazione ed illuminazione dirette, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., potr  essere concesso l'uso dei locali igienici in depressione.

**Ulteriori servizi igienici possono avere dimensioni inferiori rispetto al bagno principale ed essere aerati e illuminati artificialmente.**

## **Articolo 71 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le scale principali a servizio di pialloggi, **ad uso condominiale o di uso pubblico e/o aperti al pubblico**, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 in tutti gli altri casi; nelle ristrutturazioni di edifici oggetto di scheda B o di aggregazione rurale ambientale o di tipologia rurale semplice, la larghezza pu conservare quella preesistente, fino ad un minimo di ml. 0,80.

**Per le abitazioni singole la larghezza minima delle rampe deve essere di ml. 1,00 per nuove costruzioni e di ml. 0,90 per le ristrutturazioni.**

Le scale dovranno essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale **oppure 1/3 della superficie del vano se a coperto**; per gli edifici unifamiliari i vani scala potranno essere illuminati con 1/20 di superficie.

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 con non pi di quattro piani abitabili,  ammessa l'aerazione e l'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 3 livelli**, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, sulle murature comuni si dovr intervenire per ridurre la trasmissione acustica.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui 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 e non essere arrampicabili.

Si richiamano inoltre integralmente i disposti di L.S. 13/1989 e del D.M. 236/1989 e **del D.M. 503/96**.

## **Articolo 72 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aereati in modo indiretto.

**L'altezza minima**  fissata in ml. 2,40; per i soffitti inclinati l'altezza minima  fissata in ml. **2,00**.

La larghezza minima  fissata in ml. 1,10.

Nel caso di corridoi che servono piú di due alloggi, gli stessi devono essere dimensionati incrementando la larghezza minima di 10 cm. per ogni alloggio aggiunto oltre i due (ad esempio: 3 alloggi, larghezza minima ml. 1,30; 4 alloggi, larghezza minima ml. 1,40, etc.).

**Articolo 73 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI E SOFFITTE**

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza **minima** non inferiore a ml. **2,40, relativamente ai seminterrati e agli scantinati, in conformit  al D.M. 05/07/1975**; per i locali con soffitti inclinati l'alt zza minima   di ml. 1,80.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le norme gi  precisate per la protezione dall'umidit  e presentare soglie sopraelevate rispetto al punto pi  alto del terreno immediatamente prospiciente.

I sottotetti abitabili come unit  immobiliari autonome, dovranno avere un'altezza media netta non inferiore a ml. 2,70, come previsto al precedente articolo 68.

**I locali garage possono avere un'alt zza minima di ml. 2,00 in conformit  al D.M. 01/02/1986.**

## **TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Articolo 74 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

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

**I servizi igienici per i locali e gli edifici di uso collettivo devono avere superficie di mq. 2,00, oltre all'anti-WC.**

Inoltre:

- a) le cucinette, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono 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. 2,20;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti.

**Nei locali adibiti ad attivit  ed usi collettivi, l'altezza deve essere di ml. 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.**

Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, **compresa Circ. R.V.**

### **Articolo 74 Bis - PALESTRE (nuovo articolo)**

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

- altezza minima ml. 3,00;
- superficie finestrata aerante e illuminante pari ad 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 unit  per ogni ulteriori 30 utenti.

Viene sconsigliata l'apertura di palestre in condomini per problemi di vibrazioni e rumore.

#### **Articolo 74 Ter - STUDI MEDICI E AMBULATORI (nuovo articolo)**

I requisiti igienico-sanitari per gli studi medici e ambulatori sono i seguenti:

SALA D'ATTESA (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale: mq. 9,00;
- altezza minima del locale: ml. 2,70;
- deve essere garantito il rapporto superficie finestrata apribile pari a 1/8 della superficie del pavimento;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

SERVIZIO IGIENICO:

- tale locale deve essere preceduto da anti-WC e deve essere accessibile da parte dei pazienti direttamente dalla sala d'attesa;
- altezza minima consentita pari a ml. 2,40;
- il locale WC, preceduto dall'anti WC, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda e rubinetto a gomito, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza WC;
- il pavimento deve risultare facilmente lavabile e disinfettabile;
- le pareti devono essere piastrellate e/o rivestite di materiale lavabile fino a ml. 2,00 minimo dal pavimento;
- se il locale WC è unico e ad esso non è possibile accedere direttamente dallo studio, quest'ultimo deve essere fornito di lavandino ad uso esclusivamente sanitario.

STUDIO MEDICO:

- superficie minima del locale: mq. 9,00;
- altezza minima del locale: ml. 2,70;
- superficie finestrata apribile dall'esterno pari a 1/8 della superficie del pavimento;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a ml. 2,00 minimo dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D.Lvo 503/1996).

#### **Articolo 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Negli spazi pubblici e privati devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendone la più completa utilizzazione alle persone fisicamente impedite.

Devono in ogni caso essere osservate tutte le specifiche norme di riferimento ed in particolare:

- Circ. Min. LL.PP. 19 giugno 1968 n° 4809;
- L. 30 marzo 1971 n° 118;
- Circ. Min. LL.PP. 07/03/1980 n° 320;
- L. 26/02/1986 n° 41;
- L. 09/01/1989 n° 13;
- D.M. 14/06/1989 n° 236;
- Circ. Min. LL.PP. 22/06/1989, n° 1669/U.L.;
- DPR 24 luglio 1996, n° 503.

**Articolo 76 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

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

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia **ed in particolare quanto previsto dal D.P.R. 303/56, D.Lvo 626/94, D.Lvo 242/96 e successive modifiche ed integrazioni.**

Per le attività in oggetto al presente articolo si rimanda alla Circolare n° 13 del 1 luglio 1997 del Dipartimento per l'Igiene pubblica della Regione Veneto che definisce i criteri generali per la valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.

**Articolo 77 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrive l'osservanza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali precisate ai vari articoli delle N.T.A..

Si prescrive inoltre per gli edifici residenziali l'osservanza di tutte le norme esposte nel presente Regolamento.

Non sono consentiti locali ad uso residenziale, in aderenza a locali ad uso stalla, ricoveri di animali, fienili, granai, se non preesistenti.

**Articolo 78 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1:20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Oltre il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia e impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare le distanze precisate nella Del. G.R. 7949 del 22/12/1989.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacati ed impermeabili, e, ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

## **TITOLO V - LUOGHI APERTI AL PUBBLICO**

### **Articolo 78 Bis - ATTIVITA' TEMPORANEE (nuovo articolo)**

Per le attivit^ temporanee quali cantieri edili (oltrech^per manifestazioni in luogo pubblico o aperte al pubblico), qualora ci sia l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 1, comma 4 del D.P.C.M. 01/03/1991, 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., sentiti i Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS competente.

*PARTE QUARTA - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE  
COSTRUZIONI*

**TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Articolo 79 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

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

**Articolo 80 - MANUTENZIONI E RESTAURI**

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

**Articolo 81 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, 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.

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

## **TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

### **Articolo 82 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Ferme le norme in materia di prevenzione incendi, qualora l'opera sia destinata a contenere un'attività soggetta al controllo dei VVFF (come elenco definito dal Decreto 16 febbraio 1982), per il rilascio dell'agibilità viene richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi, **secondo le procedure di cui al DPR n. 37 del 12/01/1998 (G.U. n. 57 del 10/03/1998).**

### **TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 83 - OPERE PROVVISORIALI**

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 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 zebratura 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 traffico meccanico, 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.

Tale altezza può essere ridotta a ml. 2,20 se le opere provvisorie sovrastano percorsi esclusivamente pedonali.

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

#### **Articolo 84 - 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 da Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Articolo 85 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI**

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco su 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 della Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE**

### **Articolo 86 - PARCHEGGI**

Si richiamano le norme di L. 122/1989 per quanto attiene la verifica delle superfici ad uso parcheggio da prevedere nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, ricadenti nelle zone di completamento.

La verifica delle superfici a parcheggio nell'ambito degli strumenti attuativi, dovr  avvenire a livello di progettazione urbanistica, in conformit  alle prescrizioni di L.R. 61/1985.

La profondit  dei parcheggi di servizio alle residenze non potr  avere una profondit  inferiore a ml. 5,50, limitatamente al 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi di servizio alle zone produttive non potr  essere inferiore a ml. 10, limitatamente al 30% della superficie necessaria.

### **Articolo 87 - APERTURA DI ACCESSI, STRADE PRIVATE E STRADE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumit  e l'igiene pubblica.

Essi devono altres  essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Qualora una strada serva non pi  di 2 lotti, con un max di 3 unit  immobiliari, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non   soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml. 4,00.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 6 per strade ad uso residenziale e 7 ml. per uso produttivo e commerciale; i marciapiedi devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada ed in ogni caso non inferiore a ml. 1,00 e sono obbligatori; pu  essere consentito prevedere un solo marciapiede, quando si tratti di strada che non serva pi  di 4 lotti.

**Articolo 88 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G.  
RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI**

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Pertanto l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali, di eliminare strozzature o di sanare particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre rettifiche, anche se non espressamente indicato nelle tavole di P.R.G., sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio.

## *PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI*

### **Articolo 89 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento una volta approvato dalla Autorit  Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul B.U.R..

### **Articolo 90 - NORME ABROGATE**

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

### **Articolo 91 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Si richiama in merito quanto esposto all'art. 113 L.R. 27/06/1985, n. 61.

### **Articolo 92 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente ha facolt  di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, anche ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Si richiama inoltre la possibilit  di applicare l'art. 74 L.R. 27/06/1985 n. 61, relativamente ad impianti particolari quali cabine, idrovie, serbatoi, torri piezometriche e strutture similari.

### **Articolo 93 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

## INDICE

### PARTE PRIMA - Disposizioni generali

#### TITOLO I; - Natura e scopi del Regolamento.

##### Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

Art. 1	- Contenuto e validit^ del Regolamento Edilizio	pag.	2
Art. 2	- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag.	2
Art. 3	- Responsabilit^ nell'Øesecuzione dei lavori		
	Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	3

#### TITOLO II; - Atti di competenza comunale - Concessioni

##### - Autorizzazioni - D.I.A.

Art. 4	- Certificazione di destinazione urbanistica	pag.	5
Art. 5	- Parere preventivo	pag.	5
Art. 6	- Opere soggette a concessione od autorizzazione o denuncia di inizio attivit^	pag.	6
Art. 7	- Opere da eseguire dallo Stato e da altri Enti pubblici	pag.	6
Art. 8	- Domande di autorizzazione o di concessione, Comunicazione per le opere interne o dichiarazione di inizio attivit^	pag.	7
Art. 9	- Norme per la presentazione dei progetti	pag.	8
Art. 10	- Concessione ed autorizzazione a costruire - Procedimenti	pag.	13
Art. 11	- Validit^ della concessione	pag.	13
Art. 12	- Concessione a lottizzare	pag.	14
Art. 13	- Evidenza della concessione e del progetto	pag.	14

#### TITOLO III; - Definizione degli interventi edilizi

Art. 14	- Interventi di nuova costruzione	pag.	16
Art. 15	- Interventi di ampliamento	pag.	16

Art. 16	- Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag.	16
Art. 17	- Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	17
Art. 18	- Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	18
Art. 19	- Interventi di consolidamento	pag.	18
Art. 20	- Interventi di demolizione	pag.	18
Art. 21	- Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	18
Art. 22	- Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	19
Art. 23	- Interventi di variazione della destinazione d'uso e di trasformazione tipologica	pag.	20
Art. 24	- Variante al progetto	pag.	20

TITOLO IV<sub>i</sub> - Commissione Edilizia

Art. 25	- Attribuzione della Commissione Edilizia	pag.	22
Art. 26	- Composizione della Commissione Edilizia	pag.	22
Art. 27	- Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	23

TITOLO V<sub>i</sub> - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 28	- Punti di linea e di livello	pag.	24
Art. 29	- Inizio e termine dei lavori	pag.	24
Art. 30	- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	25
Art. 31	- Vigilanza sulle costruzioni	pag.	25
Art. 32	- Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformit�	pag.	26
Art. 33	- Annullamento della concessione o autorizzazione	pag.	26

TITOLO VI<sub>i</sub> - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 34	- Certificato di abitabilit� e di agibilit�	pag.	27
---------	---	------	----

**PARTE SECONDA - Norme relative all'edificazione**

TITOLO I<sub>j</sub> - Definizione di particolari elementi architettonici

Art. 35	- Cortili e lastrici solari	pag.	28
Art. 36	- Chiostrine	pag.	28

Art. 37	- Opere condonate	pag.	29
TITOLO II; - <u>Aspetto esterno degli edifici e degli spazi</u>			
Art. 38	- Decoro degli edifici	pag.	30
Art. 39	- Decoro degli spazi	pag.	30
Art. 40	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	31
Art. 41	- Illuminazione sotterranei	pag.	31
Art. 42	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	32
Art. 43	- Recinzione delle aree private	pag.	32
Art. 44	- Alberature	pag.	32
Art. 45	- Coperture	pag.	33
Art. 46	- Scale esterne	pag.	33
Art. 47	- Marciapiedi	pag.	33
Art. 48	- Portici	pag.	34
TITOLO II; - <u>Prescrizioni di carattere speciale</u>			
Art. 49	- Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	pag.	35
Art. 50	- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	35
Art. 51	- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	36
Art. 52	- Numeri civici	pag.	36

### **PARTE TERZA - Norme igienico - sanitarie**

TITOLO I; - <u>Prescrizioni igienico-costruttive</u>			
Art. 53	- Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	37
Art. 54	- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	37
Art. 55	- Protezione dall'umidità	pag.	37
Art. 56	- Isolamento termico	pag.	38
Art. 57	- Isolamento acustico	pag.	38
Art. 58	- Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	38

TITOLO II <sub>i</sub> - <u>Fognature</u>			
Art. 59	- Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	39
Art. 60	- Condotti chiusi	pag.	39
Art. 61	- Depurazione degli scarichi	pag.	39
Art. 62	- Allacciamenti	pag.	40
Art. 63	- Fognature dei piani attuativi di iniziativa privata	pag.	40
Art. 64	- Fognature singole	pag.	40
Art. 65	- Prescrizioni particolari	pag.	41
TITOLO III <sub>i</sub> - <u>Requisiti degli ambienti interni</u>			
Art. 66	- Locali abitabili	pag.	42
Art. 67	- Locali accessori	pag.	43
Art. 68	- Sottotetti e mansarde	pag.	43
Art. 69	- Cucine	pag.	43
Art. 70	- Locali per servizi igienici	pag.	44
Art. 71	- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	45
Art. 72	- Corridoi e disimpegni	pag.	45
Art. 73	- Locali a piano terra, seminterrati, scantinati e soffitte	pag.	46
TITOLO IV <sub>i</sub> - <u>Costruzioni di speciale destinazione</u>			
Art. 74	- Edifici e locali di uso collettivo	pag.	47
Art. 74 <sup>Ö</sup>	- Palestre	pag.	47
Art. 74 <sup>ÖÖ</sup>	- Studi medici e ambulatori	pag.	48
Art. 75	- Barriere architettoniche	pag.	48
Art. 76	- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	49
Art. 77	- Edifici residenziali nelle zone agricole	pag.	49
Art. 78	- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	50
TITOLO V <sub>i</sub> - <u>Luoghi aperti al pubblico</u>			
Art. 78 <sup>Ö</sup>	- Attivit� temporanee	pag.	51

#### **PARTE QUARTA - Stabilit  e sicurezza delle costruzioni**

TITOLO I <sub>i</sub>	- <u>Norme di buona costruzione</u>		
Art. 79	- Stabilit^ delle costruzioni	pag.	52
Art. 80	- Manutenzione e restauri	pag.	52
Art. 81	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	52
TITOLO II <sub>i</sub>	- <u>Prevenzione dai pericoli di incendio</u>		
Art. 82	- Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag.	53
TITOLO III <sub>i</sub>	- <u>Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</u>		
Art. 83	- Opere provvisoriale	pag.	54
Art. 84	- Scavi e demolizioni	pag.	55
Art. 85	- Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	55
TITOLO IV <sub>i</sub>	- <u>Disposizioni varie</u>		
Art. 86	- Parcheggi	pag.	56
Art. 87	- Apertura di accessi, strade private e strade	pag.	56
Art. 88	- Realizzazione del P.R.G.		
	Rettifiche ed allineamenti stradali	pag.	57
<b>PARTE QUINTA - Disposizioni finali</b>			
Art. 89	- Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	58
Art. 90	- Norme abrogate	pag.	58
Art. 91	- Decadenza della Commissione Edilizia	pag.	58
Art. 92	- Poteri di deroga	pag.	58
Art. 93	- Sanzioni	pag.	58