

---

COMUNE DI

**FREGONA (TV)**

**P.R.G.**

---

---

**12° VARIANTE PARZIALE al P.R.G.**

(ai sensi della L.R. n° 61/ 85, art. 50, comma 4)

Adottata con D.C.C. n° 02 del 19 febbraio 2008

**2008**

Approvata con D.C.C. n° 15 del 28 marzo 2008

---

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TESTO INTEGRALE (aggiornato alla 12° Variante)**

IL SINDACO  
De Luca Giacomo

IL SEGRETARIO  
Dott.

IL PROGETTISTA  
Ing. Cristina Sardi

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

##### **Art. 1: CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e sulla destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, e cioè con leggi sia statali che regionali, nonché con atti aventi forza di legge.

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

##### **Art. 2: RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

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

- Urbanistica
- Regime dei suoli
- Protezione delle bellezze naturali
- Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico
- Edilizia nelle zone sismiche
- Requisiti dei materiali da costruzione
- Cementi armati
- Ordinamenti e previdenze professionali
- Vincolo idrogeologico
- Cave e miniere
- Acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti
- Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
- Igiene, sanità, polizia mortuaria
- Ascensori e montacarichi
- Circolazione stradale
- Disposizioni per la cinematografia
- Inquinamenti
- Antinfortunistica negli impianti elettrici
- Prevenzione incendi

- Finanza locale
- Legge comunale e provinciale
- I.N.V.I.M.
- Imposta di bollo
- Autenticazione di copie
- Equo canone
- Risparmio energetico
- Vincoli militari
- Campeggi

**Art. 3: RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

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

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi Professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Funzionario Comunale Competente deferirà 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 AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

### **Art. 4: OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

La concessione edilizia è specificatamente richiesta per tutte le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad esclusione degli interventi di cui ai successivi artt. 5 e 6.

In via esemplificativa e non esaustiva, la concessione è specificatamente richiesta per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici e/o loro parti quali che ne siano le modalità costruttive (anche se realizzate con componenti prefabbricati) ed i materiali usati;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come definiti dalle lettere d) ed e), dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- c) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- d) costruzione di impianti sportivi all'aperto;
- e) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- f) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali;
- g) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da leggi vigenti in materia;
- h) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni mediante opere a ciò preordinate;
- i) collocamento, modificazione, rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- l) costruzioni e modificazioni di tombe e di altre decorazioni cimiteriali.

La concessione edificatoria deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o entità, che si intende apportare ad opere che ne abbiano formato oggetto di concessione.

### **Art. 5: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

L'autorizzazione edilizia è richiesta per:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle lettere b) e c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) le mostre o bacheche di esposizione e/o campionarie provvisorie all'aperto;
- c) il collocamento di elementi singoli ancorché a carattere provvisorio (tende esterne, lampioni, fanali, ecc.);
- d) le opere di demolizione;
- e) scavi e movimenti di terra non specificatamente destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria, ivi compresa la rimozione, l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto di particolare pregio o tali da costituire trasformazione urbanistica;
- f) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto, di materiali alla rinfusa o accatastati, ivi compresi gli automezzi anche da demolizione, nelle sole zone previste dal P.R.G., a tale scopo;
- g) collocamento, modificazione o rimozione di attrezzature fisse costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili, stemmi insegne anche commerciali, decorazioni, cartelli e

materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;

- h) nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e modificazioni di muri di cinta, cancellate e altre recinzioni;
- i) sostituzioni integrali o esecuzione ex-novo di impianti tecnologici per edifici già esistenti nei limiti di cui all'art. 76 punto 1 lettera a) della L.R. n. 61/1985.

E' altresì richiesta anche per le opere di manutenzione esterna riguardanti intonacatura, rivestimenti, che non comportino l'uso dei materiali e delle tinte preesistenti.

#### **Art. 6: OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Funzionario Comunale Competente;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso, ai sensi dell'art. 31 lettera a) legge n. 457/1978.
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali fermo restando l'obbligo per le zone vincolate, di acquisire l'autorizzazione di cui alla Legge 1497/39;
- e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;
- g) le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguardo l'effettività del pericolo. In tale caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Funzionario Comunale Competente dell'effettuazione di lavori e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di concessione o di autorizzazione a tenore dei precedenti articoli.

#### **Art. 7: OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Medico dell'ULSS - Settore Igiene Pubblica - competente per territorio.

La delibera del Consiglio Comunale di approvazione dell'opera sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

#### **Art. 8: OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione.

La materia è regolata dall'art. 77, secondo e terzo comma, della L.R. n. 61/85.

#### **Art. 9: DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO**

## PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Funzionario Comunale Competente con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione richiesta, ivi compreso il titolo ad edificare.

Il Funzionario Comunale Competente può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario della area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo articolo 27.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Funzionario Comunale Competente mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

La domanda deve essere corredata da tutti i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni degli enti e degli organi competenti.

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

I termini di cui all'art. 79 della L.R. n. 61/1985 possono essere interrotti una sola volta.

Il Funzionario Comunale Competente provvede sentiti la Commissione Edilizia e il Settore Igiene Pubblica e Prevenzione, Igiene, Sicurezza negli Ambienti di Lavoro competente.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 51.

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

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Per tutti gli interventi relativi ad attività produttive esistenti o previste, deve essere allegata una relazione informativa, redatta su apposito stampato dell'ULSS, sull'attività da insediare, con specifico riferimento alle prescrizioni di tutela ecologica. La scheda informativa dovrà essere presentata ad ogni variazione dell'attività svolta anche se tale variazione non comporta variazioni urbanistiche od edilizie.

### Art. 10: NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti **su supporto informatico (formato dxf, dwg, doc, pdf o comunque in modalità open source)** e in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto

alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, l'estratto 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 alle singole opere previste dall'articolo 4, i progetti devono inoltre contenere:

A.- per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- 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 con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100 e 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 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, per ogni locale dovranno inoltre essere specificati la superficie di pavimento, il volume netto e la superficie finestrata;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani la, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici. Qualora l'edificio sia aderente o adiacente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli dei fabbricati adiacenti o aderenti;
- g) sezioni verticali quotate, in scala 1:100 in numero sufficiente alla completa comprensione dei grafici;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente; alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di 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 all'intervento;

- p) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- q) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;
- r) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari;
- s) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);
- t) scheda ISTAT mod. I/201.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala superiore.

B.- Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; 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) per gli edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, nonché per quelli ritenuti di particolare interesse ai sensi dell'art. 9 della L.R. 13/9/1978, n. 5, una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati;
- e) documentazione fotografica.

D.- Per le demolizioni di edifici:

- a) piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 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 il collocamento, la modificazione o la rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti, tombe, decorazioni cimiteriali, stemmi, insegne, targhe, addobbi esterni, ecc.:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
- c) indicazioni di materiali e di colori;
- d) documentazione fotografica adeguata.

F.- Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria;
- b) estratto del P.R.G. 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. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con relative quote plani-altimetriche;
  - e) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
  - f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
  - g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
  - h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
  - i) perizia idrogeologica sull'idoneità dell'area ad accogliere l'insediamento previsto;
  - l) documentazione fotografica adeguata;
  - m) elenco catastale delle proprietà;
  - n) norme di attuazione del piano di lottizzazione;
  - o) bozza di convenzione.
- G.- Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, 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.
- H.- Per le opere di manutenzione straordinaria:
- a) relazione descrittiva dei lavori;
  - b) documentazione fotografica.
- I.- Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
  - c) planimetria generale in scala 1/500 rilevata topograficamente riportante tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento plano-altimetrico prima e dopo l'esecuzione delle opere.
- L.- Per le apparecchiature esterne tipo torri, serbatoi, silos, ecc.:
- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100;
  - b) relazione illustrativa.

M.- Per le mostre campionarie e i depositi permanenti all'aperto:

- a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità;
- b) documentazione fotografica.

N.- Per gli impianti tecnici a carattere pubblico:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;
- c) documentazione fotografica.

O.- Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso per le costruzioni, giallo per le demolizioni) indelebile;
- b) relazione illustrativa;
- c) documentazione fotografica attestante lo stato dei lavori.

È facoltà del Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

## **Art. 11: CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

La concessione o autorizzazione è data dal Funzionario Comunale Competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli articoli 76, 77, 78, 79 della L.R. n. 61/1985, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione o autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Funzionario Comunale Competente di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente, nei termini e secondo le modalità previsti dal 2° e 3° comma dell'art. 79 della L.R. 61/85.

La concessione o autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Funzionario Comunale Competente.

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di vincolo ai sensi dell'art. 3 delle Norme di Attuazione.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini della applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Funzionario Comunale Competente non contenga espressa menzione al riguardo.

Il mancato rilascio della concessione o dell'autorizzazione deve essere adeguatamente motivato, anche con il mero richiamo del parere espresso alla Commissione Edilizia; in tal caso esso dovrà essere riportato integralmente nel provvedimento di rigetto e con esso notificato, secondo quanto previsto dall'art. 79 della L.R. 61/86.

## **Art. 12: AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

In sede di presentazione della domanda di concessione relativa ad edifici residenziali occorre dimostrare, tra l'altro:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di l. 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10/5/1976, n.319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni microclimatiche indispensabili (luce, calore, ecc.).

## **Art. 13: ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

## **Art. 14: ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dal competente organo regionale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.

## **Art. 15: COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Funzionario Comunale Competente, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

#### **Art. 16: ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione (con esclusione, pertanto, della quota del costo di costruzione), ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 61/1985 realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

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

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

Per quanto non detto valgono i disposti di cui all'art. 86 della L.R. n. 61/1985.

#### **Art. 17: CONCESSIONE GRATUITA**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi previsti dall'art. 88 della L.R. 61/85.

#### **Art. 18: ONEROSITÀ RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

#### **Art. 19: EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione - tipo ed a

corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

#### **Art. 20: CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario Comunale Competente, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare ed il decorso dei termini previsti dall'art. 60 della L.R. 61/85.
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

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

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

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Funzionario Comunale Competente contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

Il Comune determina con deliberazione consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali vengono determinati gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, viene effettuata la conversione in numerario, vengono individuate le date per la corresponsione delle somme dovute.

#### **Art. 21: EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Funzionario Comunale Competente devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

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

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;

- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

## **Art. 22: VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE**

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

### **TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art.23: ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA**

Sono sempre assoggettati al parere della Commissione Edilizia Comunale, integrata dagli esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, i progetti relativi ai beni paesaggistici come definiti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n. 41/2004 e successive modifiche e integrazioni).

Al di fuori degli ambiti assoggettati al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nell'ambito dei procedimenti di rilascio del permesso di costruire, il Responsabile dell'Unità Urbanistica –Edilizia Privata, può convocare la Commissione Edilizia Comunale Integrata per acquisire un parere preventivo in merito all'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche e sull'adeguatezza del progetto sotto il profilo estetico ed ambientale.

Di norma tale parere è richiesto sui progetti che sono ritenuti di particolare interesse in base alla collocazione e alla dimensione dell'intervento.

Il parere della Commissione può inoltre essere acquisito qualora, all'atto della richiesta di permesso di costruire, l'interessato ne faccia richiesta.

La Commissione può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

I pareri della Commissione non sono vincolanti per l'emissione del provvedimento finale.

#### **Art. 24: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA**

La Commissione Edilizia Comunale Integrata è composta da un membro di diritto e da tre membri eletti dal Consiglio Comunale.

E' membro di diritto, con funzione di presidente, è il Responsabile dell'Unità Urbanistica –Edilizia Privata o un tecnico suo delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale, sono scelti in numero di 3 con voto limitato a 1, tra cui due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, nominati in conformità al disposto dell'art. 6 sub. 3, della Legge Regionale 31.10.94, n. 63.

E' garantita la nomina di almeno un commissario indicato dalla minoranza.

I componenti della Commissione dovranno essere tecnici del settore (laureati in ingegneria, architettura, agraria, geologia, conservazione dei Beni Culturali, avvocati amministrativisti, oppure geometri, periti edili e soggetti in possesso di titoli di studio considerati equipollenti, iscritti ai relativi albi professionali.

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

Sono inoltre esclusi coloro che hanno cariche elettive nel Comune.

I membri elettivi della Commissione restano in carica fino allo scadere del Consiglio Comunale, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

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

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'intera Commissione.

Spetta ai membri della Commissione un gettone di presenza; il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

## **Art. 25: FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA**

La Commissione Edilizia Comunale Integrata è convocata, sentiti i componenti, dal Responsabile dell'Unità Urbanistica –Edilizia Privata che assiste alle sedute e ne verbalizza i risultati. I verbali sono sottoscritti dai partecipanti. Alle sedute della Commissione è ammesso, senza diritto di voto, l'Istruttore del Procedimento.

Le riunioni della Commissione e le operazioni di voto si tengono in seduta segreta.

In casi particolari, valutati dal presidente, possono essere ammessi i progettisti dell'intervento esclusivamente per l'illustrazione del progetto.

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.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la partecipazione del presidente e di due membri di cui almeno uno esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. A parità dei voti determina la maggioranza il voto del presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame e al voto.

I componenti della Commissione sono tenuti a osservare il segreto sui lavori della medesima.



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

### **Art. 26: PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il Titolare della concessione di cui all'art. 4 o all'art. 20, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Funzionario Comunale Competente 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 ciò delegato dal Comune effettua il 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.

Trascorso inutilmente tale termine il concessionario può dare inizio ai lavori comunque nel rispetto e nell'osservanza della concessione/autorizzazione.

### **Art. 27: INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione o autorizzazione, decorre dalla data di notificazione della concessione o autorizzazione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, 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 opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 20.

Entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Funzionario Comunale Competente.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

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

Con la comunicazione di inizio dei lavori devono essere depositati i progetti degli impianti ai sensi della Legge 05.03.90, n. 46, nonché dimostrato l'avvenuto deposito della denuncia opere cemento armato ai sensi della legge 5.11.71 n. 1086.

## **Art. 28: OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere 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 Funzionario Comunale Competente ed ottenere la concessione.

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Funzionario Comunale Competente 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.

## **Art. 29: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Funzionario Comunale Competente è tenuto ad esercitare 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 difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Funzionario Comunale Competente si vale di agenti da lui delegati.

In particolare il Funzionario Comunale Competente esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressori saranno denunciati alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

## **Art. 30: ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità secondo quanto disposto e con gli effetti di cui agli art. 96-98 della L.R. 61/1985.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Funzionario Comunale Competente dovrà sentire la Commissione Edilizia.

## **Art. 31: RISCOSSIONE DELLE SOMME**

I contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910, n. 639.

**Art. 32: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN  
DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, sono applicate dal Funzionario Comunale Competente le norme di legge ed in particolare le norme del Capo III del Titolo V della L.R. 61/1985.

Il mancato invio della relazione per le opere soggette a denuncia è sanzionato secondo quanto disposto dall'art. 94 della L.R. 61/1985.

## **TITOLO V - USO DEI FABBRICATI**

### **Art. 33: COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

Prima di usare i fabbricati di cui al precedente art. 4, il Titolare della concessione deve chiedere al Funzionario Comunale Competente il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori;
- b) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Funzionario Comunale Competente in sede di rilascio della concessione;
- c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme lo richiedono.
- d) la certificazione dell'avvenuto accatastamento dell'immobile;
- e) le attestazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciate dagli installatori ai sensi della Legge 5.03.90 n. 46;
- f) ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti.

Si richiama il disposto delle leggi 5/11/1971, n. 1086 e 2/2/1974, n. 64.

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

Il Funzionario Comunale Competente, previa ispezione del Settore Igiene Pubblica e Prevenzione, Igiene, Sicurezza negli Ambienti di Lavoro competente e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza, relativamente all'aspetto igienico sanitario e della stabilità, delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

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

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 20.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Funzionario Comunale Competente, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

### **Art. 34: AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 78 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 80, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Funzionario Comunale Competente, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 33.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Art. 35: CORTILI E LASTRICI SOLARI**

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli 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 disobblio e devono avere un marciapiedi 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 alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 36.

##### **Art. 36: CHIOSTRINE**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3.00.

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

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

##### **Art. 37: COSTRUZIONI ACCESSORIE**

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

Lo stesso principio vale anche per i pergolati (pompeiane) e per i gazebo, anche se gli stessi non concorrono al computo della superficie coperta e conseguentemente della cubatura. Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere andamento orizzontale. La realizzazione

di tali pertinenze dovrà tuttavia rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile e dal Codice della Strada nel caso esse siano dotate di copertura trasparente.

Ove non possibile, tali strutture potranno essere anche separate dal fabbricato principale, nel limite massimo di 1 per lotto. In ogni caso devono essere rispettati i seguenti parametri:

- 1) pompeiane o pergolati: superficie massima lorda in pianta pari a mq. 25,00. Le travature non potranno sporgere dalla pilastratura più di 50 cm.
- 2) gazebo: superficie massima lorda in pianta pari a mq. 10,00.
- 3) **legnaie**: trattasi di struttura in legno, max una per lotto. La realizzazione di esse, se separate dall'edificio principale, dovrà essere armonizzata con il contesto edificato in particolare con l'eventuale casetta in legno per il ricovero attrezzi, salvo nelle zone A ove le legnaie devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composte con esso. La legnaia deve essere costituita da una semplice tettoia su due o quattro sostegni lignei di sezione regolare e tamponata in tavolato di legno su uno, due o tre lati mentre uno dei lati deve essere mantenuto aperto e privo di chiusure.
  - La pianta dovrà avere forma rettangolare o quadrata con dimensione massima di:
    - ZTO A mq. 6,00
    - ZTO B - C mq. 15,00
    - ZTO E mq. 15,00 e con possibilità di realizzazione in presenza di un lotto minimo di intervento pari a mq. 2000;
  - L'altezza massima della linea di gronda dovrà essere pari a ml. 2,40;
  - Le falde di copertura dovranno avere una pendenza compresa tra il 25% e il 35% e gli sporti dovranno essere minimali (massimo cm. 30,00);
  - Contestualmente allo smantellamento della legnaia dovrà essere rimosso qualunque basamento utilizzato come appoggio della stessa.

Ai fini dell'applicazione di detta norma è da intendersi "lotto" la superficie pertinenziale di ciascuna unità edilizia (anche se classificata nelle tavole grafiche del P.R.G. con destinazione urbanistica differenziata) di edifici unifamiliari, edifici binati e a schiera, identificata al Catasto Terreni con proprio Foglio e mappale. Nei lotti pertinenziali di edifici plurifamiliari (Condomini) sono consentite le strutture accessorie per ciascuna unità immobiliare residenziale posta al piano terra.

#### Strutture accessorie di giardinaggio e arredo

Nelle zone omogenee B - C- D - E. è possibile costruire delle strutture accessorie di giardinaggio e di arredo, tali strutture possono essere realizzate in legno con tetto a due falde, tamponamento in tavolato trattato naturale, pianta preferibilmente rettangolare, privo di forature con caratteristiche di veduta. La struttura dovrà essere solo appoggiata al suolo, senza fondazioni o platea in c.a. La copertura deve essere in coppi di laterizio, rame o lamiera verniciata in tinta scura (rosso coppo) e l'altezza massima lorda non deve essere superiore a ml.2,50.

La superficie coperta non può superare l'indice di 2% dell'area di pertinenza (lotto d'intervento min. mq 150) con un minimo di mq. 3,00 e comunque fino a un massimo di mq. 6,00, e devono rispettare la distanza di almeno ml. 1,50 dai confini di proprietà.

Tali strutture non danno diritto ad alcun allacciamento, né a trasformazioni e, nel caso cessi il loro utilizzo come sopra previsto, devono essere rimosse.

Gli interventi previsti nel presente punto non necessitano di certificazioni di agibilità.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono

ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 1/1 del volume edificabile o edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 28/1/1977, n. 10 quando si tratti di volumi accessori attinenti all'uso del soprassuolo secondo le modalità di calcolo definito.

### **Art. 38: PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative con particolare riferimento alla legge 122/89, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa. Tale disposizione vale anche nel caso di ristrutturazione edilizia con il ricavo di nuove unità immobiliari. Nell'ipotesi in cui detta superficie non possa essere reperita, l'intervento sarà consentito solo previa monetizzazione per l'intera superficie di parcheggio occorrente e per la parte mancante secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento. Le superfici di cui alla L. 122/89 sono relative a "stalli di sosta" escluse le aree di manovra. L'area di manovra sarà conteggiata se a ridosso degli stalli di sosta sopraccitati.

Nel caso in cui il posto macchina sia ricavato in area o edificio non costituente corpo unico con quello oggetto di concessione, dovrà essere trascritto, a favore del Comune un vincolo di pertinenzialità previsto all'art. 26 della L. 28.2.85, n. 47.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0.70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

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

### **Art. 38bis RECUPERO ACQUE METEORICHE**

Per qualsiasi modificazione edilizia ad uso abitativo è obbligatoria, all'interno dell'ambito della proprietà o in aree limitrofe, la costruzione di una vasca di accumulo delle acque meteoriche per usi non potabili, della capacità minima per ogni abitazione di mc.5,00; possono essere esonerati i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la vasca.

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

### **Art. 39: DECORO DEGLI EDIFICI**

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

A tale riguardo il Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più 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, è facoltà del Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

### **Art. 40: DECORO DEGLI SPAZI**

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

A tale riguardo il Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà 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 incolumità.

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

Il Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 41: ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

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

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5.00 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. 1,00.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni al predetto comma, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Art. 42: 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, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati e nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 43: COMIGNOLI, ANTENNE, PARABOLE, CONDIZIONATORI, 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.

L'installazione di antenna **e/o parabola** televisiva in tutti i nuovi edifici **nonchè nelle preesistenze** con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

**Gli impianti di condizionamento devono essere preferibilmente posizionati sul terrazzo o in appositi cavedi ma devono essere comunque mimetizzati.**

#### **Art. 44: 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 siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni; il

Funzionario Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3.00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14 delle Norme di Attuazione;
- d) fatti salvi gli allineamenti imposti da situazioni preesistenti, o specificatamente previsti dal Funzionario Comunale Competente. In corrispondenza di incroci, bivi, o biforcazioni, l'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere incrementato dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti, per una lunghezza non inferiore a ml. 2,50, misurati dall'intersezione degli allineamenti stessi, mentre il terzo lato sarà costituito dalla congiungente gli estremi dei due lati. Le recinzioni non dovranno impedire o comunque disturbare la perfetta visibilità ai fini della circolazione veicolare;
- e) gli accessi dovranno essere arretrati di almeno 5 metri dal filo stradale o, in alternativa, essere dotati di cancello motorizzato telecomandato.
- f) Lungo le strade principali che attraversano le Z.T.O. A - B - C ed E4, nonché lungo la viabilità di servizio alla residenza anche sparsa (Nuclei E4 e Centri Storici), le recinzioni dovranno essere preferibilmente arretrate con un minimo di ml. 1,50 dal Confine Stradale.

#### **Art. 45: 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 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

#### **Art. 46: COPERTURE**

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

#### **Art. 47: SCALE ESTERNE**

Non sono ammesse le scale esterne ad eccezione delle scale di sicurezza.

#### **Art. 48: MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

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

#### **Art. 49: PORTICI**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù 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.

Il Funzionario Comunale Competente 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 illuminati, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

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

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

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

#### **Art. 50: TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE**

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali, di rilevante interesse paesaggistico.

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

#### **Art. 51: STRALCIATO**

#### **Art. 52: RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Funzionario Comunale Competente ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

#### **Art. 53: INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, nei modi previsti dalla legge, 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 dei 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 sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **Art. 54: NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, a propria cura e spese.

## **PARTE TERZA**

## **NORME IGIENICO - SANITARIE**

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

#### **Art. 55: IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Settore Igiene Pubblica e Prevenzione, Igiene, Sicurezza negli Ambienti di Lavoro competente e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

#### **Art. 56: 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.

#### **Art. 57: PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ E DAL GAS RADON**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità e dal gas radon con l'obbligo di aerazione dei locali interrati sotto la quota di campagna, del suolo e del sottosuolo.

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

I locali di piano terra, abitabili a sensi del successivo art. 71, qualora non esista sottostante cantinato devono avere i pavimenti impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

#### **Art. 58: REQUISITI TECNICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti e, in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

#### **Art. 59: ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

#### **Art. 60: FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

**Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso, devono essere collegati a idonee canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di 10 metri.**

**Gli odori, i vapori e i fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.**

**Nelle cucine delle abitazioni di nuova costruzione, oltre ai fori richiesti per il rispetto della normativa di sicurezza per la presenza di impianti alimentati a combustibile gassoso, vi devono essere almeno due fori dei quali uno per l'allontanamento delle esalazioni di cottura degli alimenti e l'altro per lo scarico dei prodotti di combustione collegati a idonei condotti di espulsione con le caratteristiche di cui ai commi precedenti.**

Il Funzionario Comunale Competente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla legge 13 luglio 1966, n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Il Funzionario Comunale Competente fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II - FOGNATURE**

### **Art. 61: FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/76, n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale, con particolare riferimento al Regolamento Consortile per il servizio di fognatura.

### **Art. 62: CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

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

Ai trasgressori saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. ed alla legge 10.05.76 n. 319 e successive modificazioni.

### **Art. 63: CONDOTTI CHIUSI**

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

### **Art. 64: DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976, n. 319 e successiva normativa di applicazione e secondo quanto previsto nel PRRA.

Il Funzionario Comunale Competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

### **Art. 65: ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità delle acque da immettere.

## **Art. 66: FOGNATURE RESIDENZIALI**

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1976, n° 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Settore Igiene Pubblica e Prevenzione, Igiene, Sicurezza negli Ambienti di Lavoro competente, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme adottate dal Comitato Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n°48 del 21/2/1977 - Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione
- c) negli insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 mc. le nuove costruzioni dovranno essere dotate di fosse IMHOFF per il trattamento dei liquami.  
L'effluente chiarificato sarà smaltito, ove possibile, per dispersione nel terreno, per subirrigazione o subirrigazione drenata oppure sarà raccolto in vasche a tenuta a svuotamento periodico, di capacità di almeno 5 mc. per persona.  
Sono ammesse le vasche biologiche di tipo tradizionale a 3 scomparti dotate di condensagrassi. In questo caso, il refluo chiarificato sarà raccolto in vasche a tenuta di capacità di almeno 5 mc. a persona a svuotamento periodico.
- d) negli insediamenti civili di consistenza superiore ai 50 vani sopradetti o a 5.000 mc. si provvederà a piccoli impianti di depurazione ad ossidazione totale. L'effluente dovrà essere recapitato in un corpo idrico superficiale senza che si creino ristagni.
- e) i pozzi nei sono ammessi solo per abitazioni o locali privi di distribuzione idrica interna, isolati in aperta campagna. Dovranno comunque essere a perfetta tenuta.

## **Art. 67: PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture alla vasca di accumulo 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.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.



## **Art. 68: IMMONDIZIE**

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto; deve avere accesso ed aerazione direttamente dall'esterno, deve avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

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

#### **Art. 69: PARAMETRI ABITATIVI**

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

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

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

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

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

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 5/8/1978 n° 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

#### **Art. 70: CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

Per l'edilizia residenziale sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n° 166;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2.40 per i vani accessori.
- c) altezza netta degli ambienti accessori non destinati alla permanenza di persone a metri 2,20.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a), non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 71: LOCALI ABITABILI**

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00, con la larghezza minima di ml. 2.00;
- b) cubatura minima di mc. 22.00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70, salvo che per le taverne, se interrato o seminterrato, nonché per gli alloggi preesistenti per i quali l' altezza minima è di m. 2,40 salvo diversa prescrizione delle N.T.A.;
- d) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari

almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali adibiti ad attività ed uso collettivo, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00, salvo che per gli edifici preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2,70.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

#### **Art. 72: SOTTOTETTI E MANSARDE**

I sottotetti di nuova costruzione, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite dal precedente art.71 ed essere opportunamente isolati termicamente.

Solo in tal caso l'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml. 2.40 con minimo di 1.80.

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

#### **Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi**

Si definisce sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

I sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998 possono essere recuperati ai fini abitativi, in conformità alle disposizioni della Legge Regionale Veneta 06.04.1999, n° 12, a prescindere dalla zonizzazione del P.R.G. in cui in concreto ubicati i relativi edifici, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile;
- b) la superficie finestrata apribile dovrà essere almeno pari a 1/8 della superficie del pavimento: tale rapporto può essere raggiunto anche con una finestatura in falda nella misura massima del 50% del totale. Devono essere garantite le condizioni di abilità in relazione agli agenti atmosferici e dell'irraggiamento solare con adeguata coibentazione del tetto. I locali dove non sia possibile raggiungere il parametro minimo della superficie finestrata apribile possono essere utilizzati solo come locali accessori (ripostigli, corridoi, bagni, disimpegni).

#### **Art. 73: CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dagli articoli precedenti, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **Art. 74: LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie minima come precisato nel successivo art. 95;

b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.

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

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,50 o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fino oltre il tetto, della sezione minima di dmq. 2,00. In conformità all'art. 18 della legge 27/5/1975, n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

#### **Art. 75: SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m. 0,90.

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

Sono ammesse l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 59.

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

Le ringhiere ed i parapetti, 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.

In conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### **Art. 76: CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00, fatto salvo il disposto di Normative di sicurezza eventualmente applicabili.

#### **Art. 77: LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati ad esclusione di quelli previsti alla lettera c) dell'art. 70 devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 57.

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

Le eventuali rampe carrabili a servizio dei piani seminterrati o interrati non debbono avere pendenza superiore al 20%.

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

### **Art. 78: EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

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

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

### **Art. 79: BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Ai sensi del D.P.R. 24.4.78 n. 384, della Legge 09.01.89, n. 13 e del relativo D.M. 14.6.89, n. 236, e Legge n. 104 del 05.02.92 nei fabbricati pubblici e privati dovranno essere attuate le norme intese a facilitare e consentire l'accessibilità e la fruibilità ai disabili e ai portatori di handicap.

### **Art. 80: 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 generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

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

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

Gli edifici destinati ad attività produttiva devono possedere i requisiti previsti dalla circolare regionale n. 38 del 29.7.1987.

L'attività di cantiere qualora comporti emissioni acustiche oltre i limiti, va autorizzata dal Funzionario Comunale Competente, in deroga ai limiti di legge (art. 1, dpcm 1.3.1991), che può dettare prescrizioni e limitazioni, sentito il settore igiene pubblica.

All'apertura del cantiere l'impresa ha l'obbligo di presentare un piano di sicurezza degli addetti che contenga:

- la descrizione delle varie fasi del lavoro e dei criteri preventivi adottati,
- l'elenco delle macchine operatrici, degli apparecchi di sollevamento e trasporto, degli impianti di betonaggio;
- l'indicazione del direttore dei lavori, dei dirigenti e preposti con le competenze e attribuzioni di ciascuno;
- l'indicazione delle imprese in sub-appalto e delle lavorazioni assegnate.

### **Art. 81: EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 70 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

## Art. 82: IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali possono essere realizzati esclusivamente nelle sottozone E1, E2, E3 definite dal P.R.G. vigente.

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

Tipo di attività	Distanza minima (in m.)				
	dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade (escluse le vicinali)	dalle Z.T.O. A,B,C,F del P.R.G.
Stalle fino a 10 capi Porcilaie fino a 5capi Allevamenti di polli e conigli ad uso familiare Relative concimaie	30	30	15	20	50
Stalle e porcilaie fino a 20 capi Polli fino a 200 capi Conigli (fattrici) fino a 100 capi	30	30	15	20	100
Aziende zootecniche con un numero di capi superiore ai precedenti					
a) suini e polli	30	60	30	30	300
b) bovini da carne e conigli	30	40	20	20	200
c) bovini da latte	30	30	15	20	100
-Allevamenti zootecnici intensivi					
a) suini	30	100	50	50	500
b) polli e conigli	30	100	50	50	300
c) bovini	30	100	50	50	200

Le distanze soprariportate valgono anche per le concimaie aperte. Per le concimaie chiuse esse sono riducibili alla metà.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al

comma precedente.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia o autorizzazione.

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

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

Per stalle, porcili ed allevamenti esistenti, l'autorità sanitaria potrà derogare ai limiti di cui ai commi precedenti, previo parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica dell'ULSS, purché non vengano arrecati disturbi o molestie ai vicini.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, relativamente alle distanze, valgono i disposti di cui alla D.G.R. n. 7949/1989.



## **PARTE QUARTA**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

##### **Art. 83: 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 costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

##### **Art. 84: MANUTENZIONE 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.

##### **Art. 85: 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 Funzionario Comunale Competente, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

## **TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

### **Art. 86: LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

### **Art. 87: IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

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

### **Art. 88: PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

Per gli edifici o impianti per i quali le leggi vigenti prevedano il rilascio del preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, esso dovrà essere richiesto, munito di tutti gli allegati previsti dalla legge, prima del rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione all'installazione.

### **Art. 89: PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

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

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

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

## **Art. 90: USO DI GAS IN CONTENITORI**

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

### **TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE**

#### **Art. 91: NORME GENERALI**

Gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dai commi precedenti.

I detti requisiti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

#### **Art. 92: REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale, secondo la Legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve far riferimento alle norme C.E.I.

#### **Art. 93: REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

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

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non

inferiori ad 1/2 delle medesime;

- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

#### **Art. 94: REQUISITI ACUSTICI**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Si richiama il disposto del D.M. 1/3/91 pubblicato sulla G.U. n. 57 del 3/3/91.

#### **Art. 95: REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

I volumi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti:

- locali di soggiorno (anche con angolo cottura): 32 mc.
- locali di servizio:
  - cucina 24 mc.
  - bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima 4.00 mq.
  - bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima 3.50 mq.
  - gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima 2.50 mq.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori ed esalazioni.

#### **Art. 96: REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e della energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- protezione dai rischi connessi con la esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali impianti di depurazione se richiesti.

Le acque meteoriche potranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **Art. 97: REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ**

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 96 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

#### **Art. 98: REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00 e essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 93 deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e, in generale, quella degli spazi comuni ed interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0.80 m., alto 2,50 m.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per lo ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

#### **Art. 99: REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

#### **Art. 100: REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ**

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

#### **Art. 101: REQUISITI ECOLOGICI**

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo **in ottemperanza delle disposizioni vigenti di legge.**

**In sede di progettazione, in attesa del Regolamento di Attuazione del D.l.vo. n°311 del 29-12-06, per i gli edifici di nuova costruzione (relativamente all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica) dovranno essere tenute in debito conto le disposizioni di cui all'Art. 1, comma 350, della legge 296/06.**



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

### **Art. 102: OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni 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 possano 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 d'acqua.

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie 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 pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

### **Art. 103: SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

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

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

### **Art. 104: MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

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

## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

##### **Art. 105: AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che l'inizio dei relativi lavori risulti da verbale dell'Ufficio Tecnico Comunale e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

##### **Art. 106: MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 107: ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul B.U.R.

### **Art. 108: NORME ABROGATE**

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

### **Art. 109: DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia.

### **Art. 110: POTERI DI DEROGA**

Il Funzionario Comunale Competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, ai sensi dell'art. 80 L.R. 61/1985.

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n° 1908/1938.

### **Art. 111: SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in breve.

## INDICE

<b>PARTE PRIMA</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>1</b>
Art. 1: CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
Art. 2: RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	1
Art. 3: RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI -REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	2
<b>TITOLO II AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO II AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE</b>	<b>3</b>
Art. 4: OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	3
Art. 5: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	3
Art. 6: OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	4
Art. 7: OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	4
Art. 8: OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO	4
Art. 9: DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	4
Art. 10: NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	5
Art. 11: CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	9
Art. 12: AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA	10
Art. 13: ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	10
Art. 14: ONERI DI URBANIZZAZIONE	10
Art. 15: COSTO DI COSTRUZIONE	10
Art. 16: ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE	11
Art. 17: CONCESSIONE GRATUITA	11
Art. 18: ONEROSITÀ RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	11
Art. 19: EDILIZIA CONVENZIONATA	11
Art. 20: CONCESSIONE A LOTTIZZARE	12
Art. 21: EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO	12
Art. 22: VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE	13
<b>TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>14</b>
Art. 23: ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA	14
Art. 24: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA	144
Art. 25: FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA	15
<b>TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	<b>16</b>
Art. 26: PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	16
Art. 27: INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	16
Art. 28: OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	17
Art. 29: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	17
Art. 30: ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	17
Art. 31: RISCOSSIONE DELLE SOMME	17
Art. 32: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	18
<b>TITOLO V - USO DEI FABBRICATI</b>	<b>19</b>
Art. 33: COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ	19
Art. 34: AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	19

<b>PARTE SECONDA</b>	<b>20</b>
<b>NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE</b>	<b>20</b>
<b>TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE</b>	<b>20</b>
Art. 35: CORTILI E LASTRICI SOLARI	20
Art. 36: CHIOSTRINE	20
Art. 37: COSTRUZIONI ACCESSORIE	20
Art. 38: PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	22
Art. 38bis RECUPERO ACQUE METEORICHE	22
<b>TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI SPAZI</b>	<b>23</b>
Art. 39: DECORO DEGLI EDIFICI	23
Art. 40: DECORO DEGLI SPAZI	23
Art. 41: ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	23
Art. 42: ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	24
Art. 43: COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	24
Art. 44: RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	24
Art. 45: ALBERATURE	25
Art. 46: COPERTURE	25
Art. 47: SCALE ESTERNE	25
Art. 48: MARCIAPIEDI	25
Art. 49: PORTICI	26
Art. 50: TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE	26
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	<b>27</b>
Art. 51: STRALCIATO	27
Art. 52: RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	27
Art. 53: INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	27
Art. 54: NUMERI CIVICI	27
<b>PARTE TERZA</b>	<b>27</b>
<b>NORME IGIENICO - SANITARIE</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE</b>	<b>28</b>
Art. 55: IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	28
Art. 56: TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	28
Art. 57: PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ E DAL GAS RADON	28
Art. 58: REQUISITI TECNICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	28
Art. 59: ISOLAMENTO ACUSTICO	29
Art. 60: FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	29
<b>TITOLO II - FOGNATURE</b>	<b>30</b>
Art. 61: FOGNATURE PRIVATE	30
Art. 62: CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	30
Art. 63: CONDOTTI CHIUSI	30
Art. 64: DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	30
Art. 65: ALLACCIAMENTI	30
Art. 66: FOGNATURE RESIDENZIALI	31
Art. 67: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	31
Art. 68: IMMONDIZIE	32
<b>TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI</b>	<b>33</b>
Art. 69: PARAMETRI ABITATIVI	33

Art. 70: CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI	33
Art. 71: LOCALI ABITABILI	33
Art. 72: SOTTOTETTI E MANSARDE	34
Art. 73: CUCINE	34
Art. 74: LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	34
Art. 75: SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	35
Art. 76: CORRIDOI E DISIMPEGNI	35
Art. 77: LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	36
<b>TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE</b>	<b>37</b>
Art. 78: EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	37
Art. 79: BARRIERE ARCHITETTONICHE	37
Art. 80: STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	37
Art. 81: EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	37
Art. 82: IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	38
<b>PARTE QUARTA</b>	<b>40</b>
<b>STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>40</b>
<b>TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>	<b>40</b>
Art. 83: STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	40
Art. 84: MANUTENZIONE E RESTAURI	40
Art. 85: PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	40
<b>TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO</b>	<b>41</b>
Art. 86: LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	41
Art. 87: IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE	41
Art. 88: PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO	41
Art. 89: PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	41
Art. 90: USO DI GAS IN CONTENITORI	42
<b>TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE</b>	<b>43</b>
Art. 91: NORME GENERALI	43
Art. 92: REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI	43
Art. 93: REQUISITI ILLUMINOTECNICI	43
Art. 94: REQUISITI ACUSTICI	44
Art. 95: REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	44
Art. 96: REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	45
Art. 97: REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ	45
Art. 98: REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	46
Art. 99: REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	46
Art. 100: REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ	47
Art. 101: REQUISITI ECOLOGICI	47
<b>TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>48</b>
Art. 102: OPERE PROVVISORIALI	48
Art. 103: SCAVI E DEMOLIZIONI	48
Art. 104: MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	48
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>50</b>
<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>50</b>

Art. 105: AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	50
Art. 106: MISURE DI SALVAGUARDIA	50
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>51</b>
Art. 107: ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	51
Art. 108: NORME ABROGATE	51
Art. 109: DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	51
Art. 110: POTERI DI DEROGA	51
Art. 111: SANZIONI	51