

**ALLEGATO 1**  
PROPOSTA DELIBERATIVA  
VARIANTE AL R.E.C.  
RECEPIMENTO L.R. 14/2009

**PARTE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

# CAPO I

## NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

### Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare, in tutto il territorio comunale gli interventi urbanistici, la lottizzazione delle aree, l'attività edilizia in genere e tutte le opere descritte ai successivi artt. 4 e 5.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga per le parti non contrastanti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le tavole, i grafici e le norme urbanistico-edilizie del P.R.G., dei Piani Particolareggiati e dei piani urbanistici in genere, si intendono formare parte e integrazione del presente Regolamento.

A tali norme e indicazioni, è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza, nel caso di esecuzione di qualunque opera edilizia o di carattere urbanistico.

### Art. 2- RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività di cui ai successivi artt. 4 e 5, si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, in particolare il D.P.R. 380/2001 e le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico e storico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi,
- finanza locale;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- l'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili.

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

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

Il Permesso di Costruire si intende accordato sotto riserva dei diritti di terzi e non esonera il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

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

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

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, devono essere tempestivamente comunicate, congiuntamente all'accettazione del nuovo incarico, all'Amministrazione Comunale, da parte del Committente.

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

## CAPO II

### AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### Art. 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La Regione stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

La Regione può individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

#### Art. 5-INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, D.P.R. 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie."

- a) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- b) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientreranno, in particolare le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistica-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del citato D.P.R..

## **Art. 6- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Non sono soggetti a Permesso di Costruire né ad autorizzazione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 457/1978, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico ed alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo; nonché gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

## **Art. 7- OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE**

Per le opere da eseguire dal Comune, la delibera di approvazione dell'organo comunale competente, sostituisce il Permesso di Costruire.

Per opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei

Comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce il Permesso di Costruire altrimenti richiesto.

Ai sensi dell'art. 16 della LR. 9/1986, in caso di difformità, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante, quando vi sia il parere favorevole del Consiglio Comunale.

#### **Art. 8-OPERE ESEGUITE 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 della norma e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che, per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione Statale competente, d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire, preventivamente, gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Resta fermo quanto previsto dalla L. 880/1973, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica; dalla L. 393/1975, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari, sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica; dalla L. 898/1976 per le servitù militari.

#### **Art. 9- PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire avvengono secondo le disposizioni di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 10 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti necessari, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati

alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta dei documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, che dovrà essere ben visibile, di dimensioni non inferiore a cm. 100x150 e dovrà essere posto in opera prima dell'inizio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione di deliberazione consiliare di cui all'articolo 7 del presente Regolamento.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 18, comma 7 del D.P.R. 380/2001, è di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda.

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

## **Art. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Alla richiesta di Permesso di Costruire devono essere allegati:

- una relazione tecnico descrittiva dell'intervento proposto con particolare cura alla verifica degli indici stereometrici e alla descrizione dettagliata dei materiali di finitura interna ed esterna da utilizzare;
- un estratto catastale della località in scala 1:2000 oppure 1:1000 esteso ad una zona di almeno 100 ml in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. In detto estratto, oltre

all'indicazione dell'orientamento, del numero di mappa e degli elementi necessari alla individuazione della località, dovranno essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona e quella progettata, quest'ultima in colore diverso;

- una planimetria generale in scala 1:500 oppure 1:200 con l'indicazione della lunghezza dei lati dell'area su cui sorgerà la costruzione e della distanza di questa dai confini di proprietà e dalle costruzioni finitime.
- In tale planimetria dovranno inoltre indicarsi la larghezza delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la progettata costruzione o che comunque la interessano, eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio esistenti lungo i confini della proprietà interessata, lo spazio del parcheggio;
- piante quotate in scale 1:100 dei singoli piani, compreso lo scantinato e il coperto con l'indicazione delle strutture terminali (volumi tecnici);
- sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la migliore interpretazione del progetto;
- prospetti interni ed esterni in scala 1:100 con le quote riferite ai piani stradali e a quelli dei cortili o giardini, nonché tutti quei dati che valgono a far conoscere rapporti altimetrici e architettonici dell'edificio con le proprietà confinanti;
- copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti;
- fotografie formato minimo cm 10x15 quando si tratti di opere che intervengono su fabbricati esistenti.

Lo spazio per parcheggio, inteso come spazio necessario tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli, in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 10,00 di costruzione, può essere ricavato nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".

Il Responsabile del servizio potrà chiedere in casi speciali la presentazione di plastici, fotomontaggi, disegni di particolari in altra scala o al vero, nonché l'indicazione del tipo di coloritura dei prospetti e il tipo delle persiane, degli avvolgibili o delle tende.

Per la definizione del costo di costruzione, salvo la possibilità di convenzionamento per cui il costo di costruzione non dovuto, le domande di concessione edilizia debbono essere corredate di ogni tipo di elaborato atto alla definizione del costo medesimo.

In materia di progettazione, installazione, esercizio, manutenzione degli impianti termici, nonché dell'isolamento termico degli edifici deve essere osservato il dispositivo della L. 10/1991 e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 412/1993.

## **Art. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE ALLA EDIFICABILITÀ**

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia e dai responsabili dei servizi facenti parte del Dipartimento dell'A.S.L. e, quando occorra, della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici con sua determinazione approva o respinge il progetto; in quest'ultimo caso il provvedimento deve essere motivato.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente deve dimostrare a mezzo di certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva di notorietà, di essere proprietario dell'immobile o di avere titolo per ottenerla.

Il Permesso di Costruire viene pubblicato in estratto all'Albo pretorio per 15 (quindici) giorni successivi a decorrere dal giorno festivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire stesso ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prendere visione, previa comunicazione scritta al Responsabile del servizio.

Il Permesso di Costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce, dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti in particolare nel contributo commisurato in incidenza delle opere di urbanizzazione e dopo l'avvenuta comunicazione della direzione lavori con relativa accettazione dello stesso.

Ad ogni rilascio di Permesso di Costruire 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.

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato 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 Responsabile del servizio non contenga espressa menzione al riguardo.

Il Permesso di Costruire è comunque in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio all'impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto del Permesso di Costruire.

### **Art. 13- PERMESSO A LOTTIZZARE**

Il Permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del servizio, 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, di approvazione del Piano e di controdeduzione alle eventuali osservazioni ed opposizioni presentate ai sensi dell'art. 60 della L.R. 61/1 985 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

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

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

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato, salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del servizio 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, corredata dei documenti comprovanti la proprietà.

#### **Art. 14- EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO**

Il Permesso di Costruire a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile del servizio, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

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

- l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- il Progettista;
- il Calcolatore;
- il Direttore dei Lavori;
- l'Assuntore dei Lavori;
- il Titolare e gli estremi del Permesso di Costruire;
- l'installatore impianti L. 46/1 990 (quando necessario);
- il Progettista impianti L. 46/1 990 (quando necessario);
- il Coordinatore per la progettazione D.Lgs. 494/1996 (quando necessario);
- il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori D.Lgs 494/1996 (quando necessario).

#### **Art. 15- VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica di rilascio del Permesso di Costruire. Le opere non iniziate entro questo termine o rimaste sospese per un anno, non possono essere iniziate o riprese, se non a seguito di una nuovo Permesso di Costruire.

I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, in modo che entro tale periodo l'opera sia agibile.

Eventuale proroga nella ultimazione può essere concessa solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

I Permessi di Costruire, si intendono decaduti qualora le opere ad essi relative, non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio, o non siano ritirati entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione di ammissibilità per il loro rilascio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire, concerne la parte non ultimata, salvo che le stesse non rientrino fra quelle realizzabili mediante D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

## **CAPO III**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 16- ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Previo esame da parte degli uffici comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui all'art. 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte al precedente art. 4, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale. Essa potrà, inoltre, essere sentita dal Responsabile del servizio su quanto ha attinenza ai problemi urbanistici ed edilizi in genere.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza Permesso di Costruire e in difformità, nonché sull'annullamento del Permesso di Costruire, ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente Regolamento.

La Commissione Edilizia può dare indicazioni su modifiche da apportare al progetto edilizio per renderlo idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo i materiali e i colori da impiegare, specialmente per le zone di centro storico o di interesse ambientale.

#### **Art. 17- COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è chiamata ad assistere l'Amministrazione Comunale nelle attribuzioni ad essa demandate dalle leggi e regolamenti generali e speciali.

La Commissione Edilizia è l'Organo Consultivo del Comune.

Essa è formata da 4 membri eletti dal Consiglio Comunale e da 1 membro di diritto.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del servizio o un Tecnico delegato;

Sono membri elettivi:

- n° 4 esperti eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno, garantendo in ogni caso l'elezione di almeno un rappresentante esperto per la minoranza, tenuto conto dell'orientamento Consiglio di Stato n.2447/2003;
- n° 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, limitatamente alle previsioni di cui all'art. 6 della L.R. 63/1 994, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno in conformità al comma 3 dello stesso articolo.

I membri elettivi durano in carica 5 anni e sono rieleggibili, in ogni caso, allo scadere e rinnovo dell'Amministrazione Comunale; tutta la Commissione decadrà dall'incarico, esercitando comunque le funzioni nei termini e con gli effetti di cui alla L. 444/1994.

Decadranno dall'incarico quei membri elettivi che senza giustificato motivo risulteranno assenti per più di tre sedute consecutive della Commissione.

I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti o di quelli dimissionari verranno eletti per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione di progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti.

Per l'esame di particolari problemi, il Responsabile del servizio, di sua iniziativa o a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte a sedute della Commissione stessa, persone di specifica competenza, che non avranno, però, diritto al voto.

Assiste alle sedute come Segretario un Funzionario comunale, che redige i verbali, senza diritto di voto.

#### **Art. 18- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

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

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

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

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 allo scadere del mandato dell'intera Commissione. I pareri della Commissione, sono assunti a maggioranza dei voti presenti.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare anche su loro domanda, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento assistiti dai loro Progettisti.

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

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

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

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

Dall'esame di tale prescrizione, deve essere presa nota del verbale.

Quando il Responsabile del servizio, assuma una decisione difforme al parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa.

## CAPO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Art. 19 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il Titolare del Permesso di Costruire di cui all'art. 4, tranne il punto c), o del Permesso di Costruire a lottizzare di cui all'art. 12, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 (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.

#### **Art. 20-INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo di un anno entro il quale deve dare inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo Permesso di Costruire, decorre dalla data di notificazione del Permesso di Costruire stesso agli interessati, ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/1 985.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione, si riferisce alla data di richiesta di agibilità.

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 adempimenti 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. 12.

Entro 10 (dieci) giorni dalla data di inizio e di ultimazione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire deve darne comunicazione al Responsabile del servizio.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e l'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, nella denuncia di inizio dei lavori. In tal caso, la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio e relativo codice fiscale.

Entro 10 (dieci) giorni dalla denuncia di inizio dei lavori, il Tecnico comunale a ciò delegato, effettua sopralluogo per i necessari accertamenti e redige apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal Direttore e dall'Assuntore dei Lavori.

#### **Art. 21 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persona e a cose, e ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissioni del suolo o impianto di assiti o ponteggi, che possono interessare servizi pubblici il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi, e adottare ogni cautela per non danneggiare i servizi pubblici stessi, dando contemporaneamente avviso agli Uffici o alle imprese che esercitano quei servizi perché prendano opportuni provvedimenti.

Nessuno può, senza speciale concessione, valersi per la sua fabbrica dell'acqua corrente nei canali pubblici, né deviarne o impedirne il corso.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 01 .03.1991 e s.m. che prevede che le attività temporanee quali cantieri edili, le manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, qualora comportino l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, debbono essere autorizzate anche in deroga ai limiti del D.P.C.M. 01 .03.1991 e s.m., dal Responsabile del servizio, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico sentita la competente A.S.L..

## **Art. 22- OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E DI SOTTOSUOLO PUBBLICO**

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

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di 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. 23 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile del servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del comune per assicurare la rispondenza delle norme di legge del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Per tale vigilanza, il Responsabile del servizio si vale di agenti da lui delegati.

Nel caso di accertamento di attività edilizia abusiva si applicano le disposizioni del titolo IV – capo II del D.P.R. n° 380/2001.

## **Art. 24 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITÀ**

Oltre ai provvedimenti e alle sanzioni previste dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione senza Permesso di Costruire o in difformità dello stesso delle opere di cui al precedente art. 4, il Responsabile dell'ufficio e del servizio, anche per le opere di cui al precedente art. 5, ordina la

sospensione dei lavori qualora, l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Responsabile del servizio, o dispone i provvedimenti per la demolizione delle opere abusive o per l'applicazione delle norme previste dalle leggi vigenti.

#### **Art. 25- ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di illegittimità, e particolarmente nel caso di falsa rappresentanza dello stato di fatto.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del servizio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Tutte le procedure pertinenti, saranno eseguite in applicazione dell'art. 91 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni ed in applicazione del titolo IV – capo II del D.P.R. n° 380/2001.

## **CAPO V**

### **USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

#### **Art. 26- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9

gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

**PARTE II**  
**NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

# CAPO I

## CARATTERISTICHE EDILIZIE

### Art. 27- CORTILI - LASTRICI SOLARI

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro; anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml 2,50 con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4.

Il lastrico solare è una copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

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

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

I cortili ed i lastrici solari, devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni, atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di servizio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,20 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

### Art. 28 - CHIOSTRINE

La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 10% 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.

## **Art. 29- COSTRUZIONI ACCESSORIE PERGOLATI E GAZEBI**

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

2. Sono tuttavia ammessi e non concorrono al computo delle volumetrie i pergolati, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, costituenti propaggine delle stesse abitazioni. Dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale; la parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili-pannelli o essere ricoperta da piante rampicanti; le parti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura cieca.

3. La parte orizzontale potrà avere una pendenza tecnica massima del 3%.

4. Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro il 30% della superficie coperta dell'edificio principale, con un massimo assoluto di mq. 30 per unità immobiliare.

5. Gli elementi portanti verticali non potranno essere posti a distanza inferiore a ml. 1,50 dal confine di proprietà o sul confine, previo assenso scritto del confinante proprietario e a distanza inferiore a ml. 5,00 in caso di affaccio su spazi pubblici.

6. Le eventuali superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini, da utilizzare come riparo stagionale provvisorio per le piante, sono interventi liberi, purchè contenuti entro la superficie di mq. 6,00 e siano chiaramente amovibili. I gazebi, i caminetti all'aperto e la casetta in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, purchè contenuti entro una superficie massima di mq. 6,00 ed un'altezza massima di ml. 2,10, potranno essere realizzati a ml. 1,50 dal confine di proprietà ed in deroga al distacco dei fabbricati, purchè non stabilmente infissi al suolo. Si intende non stabilmente infisso al suolo il manufatto come descritto al comma precedente che sia semplicemente appoggiato al suolo o agganciato tramite viti a pressione infisse su piastre in cls anch'esse appoggiate al suolo; in caso di affaccio su spazi pubblici, la distanza minima da rispettare non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

7. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data dell'11/07/2009 ovvero per quelli il cui progetto è stato presentato entro il 31/03/2009, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a denuncia di inizio attività (DIA) e devono essere realizzati secondo le modalità e i limiti indicati dalla DGRV n° 2508 del 04.08.2009. Le strutture di cui al presente comma devono distare almeno 3 metri dal confine di proprietà e rispettare comunque la distanza tra fabbricati prevista dal D.M. 1444/68. Le strutture di cui al presente comma non possono essere installate nelle aree golenali del Fiume Adige.

## **Art. 30- PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore della 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 loro definitiva sistemazione, devono essere ricoperti 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 particolari aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutabili caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; si richiama in merito l'art. 74 della L.R. n. 61/1985.

## **CAPO II**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

#### **Art. 31 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

A tale riguardo il Responsabile del servizio, 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 costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del servizio 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. 32- DECORO DEGLI SPAZI**

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

A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha 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 costruire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

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

### **Art. 33- CAVE**

Costituiscono attività di cava, i lavori di coltivazione dei giacimenti formati da materiali classificati di seconda categoria, ai sensi dell'art. 2 comma 3 del R.D. 1443/1928 industrialmente utilizzabile.

Le ricerche e le attività di cava, sono disciplinate dalla L.R. 44/1982 "Norme per la disciplina delle attività di cave" e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 34- ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

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

- fino a ml 5,00 di altezza sono ammessi solo per sporgenze non superiori a cm 10;
- 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 massimo di ml
- 1,00.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 comprensiva dell'eventuale marciapiede è vietato ogni oggetto sull'area pubblica.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 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 e ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;
- i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico: ad una altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire e sporgere non più di cm 20 dal paramento esterno.

### **Art. 35 - 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, statisticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo oppure del tipo a bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

## **Art. 36- COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

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

## **Art. 37 - RECINZIONI 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, grigliate, muratura in laterizio intonacato e/o calcestruzzo, ecc. e non superare l'altezza di ml 1,50 con un massimo di ml 2,00 per pilastri e cancelli; tali quote verranno misurate dalla quota media dal piano stradale prospettante, e dal piano di campagna per i confini interni; le recinzioni possono essere realizzate fino all'altezza di ml 1,20 anche interamente cieche prevedendo però l'utilizzo di soli materiali tradizionali dell'edilizia civile e garantendo i necessari arretramenti per garantire la visibilità degli incroci stradali;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali e ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 2,50;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali; sono comunque vietate le recinzioni in pannelli, chiusi o aperti, prefabbricati in calcestruzzo.

## **Art. 38- ALBERATURE**

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

In confine con aree destinate ad uso agricolo, tali piante devono distare almeno ml 5,00 dal confine stesso.

## **Art. 39- COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alla caratteristica dell'ambiente circostante.

#### **Art. 40 - SCALE ESTERNE**

Per gli interventi da eseguire su fabbricati esistenti sono ammesse le scale esterne al servizio del solo piano primo.

Nelle nuove costruzioni le scale anche se aperte dovranno essere integrate nel corpo edilizio.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

#### **Art. 41- MARCIAPIEDI**

Per le parti già edificate laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Responsabile del servizio può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml 2,00.

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

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.

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.

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

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

#### **Art. 42- 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 Responsabile del servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le 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 perimetro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml 2,50.

## **CAPO III**

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **Art. 43 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico e artistico concernenti gli immobili vincolati, il Responsabile del servizio può richiedere il preventivo nullaosta delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4,5,7,8, ricadenti:

a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone di territorio comunale, contemplate dal presente articolo vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di qualsiasi altro intervento di trasformazione del sito.

#### **Art. 44- RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico, deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del servizio, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 (trenta) giorni, trascorsi i quali nel silenzio delle Autorità cui 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. 45- INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

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

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;

- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altri infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, palme per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati, sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

#### **Art. 46- NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità di cui al precedente art. 26, 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 o di sostituire la segnaletica relativa.

## **PARTE III NORME IGIENICO - SANITARIE**

### **CAPO I**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

#### **Art. 47 - 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 e le buone regole dell'arte del costruire.

In particolare è vietato costruire su terreni 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 20%; è altresì vietato realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml 2,50; la costruzione di piani interrati, se autorizzata, deve essere eseguita con le dovute cautele tecniche. 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 dagli organi a cui è demandata la competenza.

#### **Art. 48 - TIPO, MATERIALI, DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

Il tipo, i materiali, e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzioni 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. 49- PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

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

I locali del piano terra, abitabili, devono essere sopraelevati di almeno cm 20 rispetto al terreno circostante; i pavimenti relativi devono possibilmente essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

Nessun tipo di locale abitabile deve essere interrato o seminterrato (con riferimento alla quota di campagna).

Vista la L. 257/1992 non possono essere utilizzati materiali contenenti amianto.

#### **Art. 50 - PROPRIETÀ TERMICHE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO**

Particolari accorgimenti ed adeguamenti materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, fermo restando il disposto della L. 10/1991 in materia di "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

#### **Art. 51 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti e adeguamenti materiali, devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili, recependo quanto previsto dalla L. 447/1995 "Legge quadro in materia di inquinamento acustico" e dai successivi decreti attuativi.

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.C.M. 05.12.1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Per particolari situazioni od edifici, quali palestre, scuole, forni, pasticcerie, officine, laboratori o similari, carrozzerie-carpenterie ecc., specie se tali attività sono inserite in fabbricati esistenti o condominiali ecc. potrà essere richiesto atto di collaudo acustico delle strutture e impianti, redatto da tecnico competente in acustica, ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. 447/1995 e del D.P.C.M. 31.03.1998 prima del rilascio dell'abitabilità.

## **Art. 52 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

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

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

## **CAPO II**

### **FOGNATURE**

#### **Art. 53- 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.

#### **Art.54-CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione, fatte salve eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9, 10, 11, 12 della L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 55- DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura, tutta idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materie di igiene. Il Responsabile del servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, in salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Responsabile del servizio 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, fatte salve le norme più restrittive contenute nella L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 56- ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche) sono connessi, nell'osservanza delle indicazioni fornite dal competente organo territoriale che ne prescriverà dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute nella L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 57— FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

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

Il Responsabile del servizio, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è subordinata al nullaosta del Responsabile Servizio Igiene Alimenti della Nutrizione del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. ed al rispetto della L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 58- FOGNATURE SINGOLE**

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale. Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Responsabile del servizio, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Sono in ogni caso fatte salve le norme previste dalla L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni. Lo smaltimento dei reflui deve avvenire conformemente a quanto previsto dal regolamento di fognatura comunale e comunque nel rispetto del D.C.I. 04.02.1977 allegato 5.

#### **Art. 59- 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 al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere

costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

#### **Art. 60-IMMONDIZIE**

Le spazzature domestiche e gli altri rifiuti organici delle case di abitazione, esercizi pubblici, laboratori, ecc. devono essere raccolti in bidoni metallici muniti di coperchio ed aventi i requisiti atti ad evitare disperdimenti e nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti.

#### **Art. 61 — RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla L. 319/1976, per la tutela delle acque dall'inquinamento e della normativa di applicazione statale, regionale e locale e in particolare quanto previsto dalla L. 172/1 995 e dalla L.R. 15/1 995.

### **CAPO III**

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **Art. 62 - LOCALI ABITABILI**

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone abbia carattere continuo, quali 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 devono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 con la larghezza minima di ml 2,00; eventuali porzioni del locale con larghezza inferiore ai ml 2,00 sono ammesse solo se in aggiunta ai mq 9,00 richiesti;
- cubatura minima di mc 24,00;
- altezza interna minima utile non inferiore a ml 2,70, ad eccezione delle coperture inclinate ove tale misurazione si riferisce all'altezza media netta con un minimo di ml 2,00 all'imposta;
- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale; dal conteggio di tale superficie deve essere esclusa la porta d'ingresso principale all'alloggio, salvo quest'ultima non sia del tipo portafinestra con doppia porta a vetro interna all'ambiente.
- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile:
  - non inferiore a mq 14,00 per i primi 4 abitanti;
  - non inferiore ai mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di:

- mq 9,00 per una persona;
- mq 14,00 per due persone.

Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, di:

- mq 28,00 per persona;
- mq 38,00 per due persone.

Per i piani terra e per i piani superiori adibiti ad uso negozio, sale riunioni ed altri usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 3,00; sono fatti salvi i casi di adeguamento di attività commerciali e collettive preesistenti per le quali l'altezza minima è di ml 2,70.

L'altezza minima interna utile dei locali delle abitazioni è riducibile a ml 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli, in conformità al D.M. 05.07.1975.

Il Responsabile del servizio, in presenza di edifici di valore storico od ambientale, ha la possibilità di derogare da quanto previsto al presente articolo al fine di garantire l'utilizzo dell'immobile nel rispetto della tipologia e delle forme originali.

### **Art. 63- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI**

I sottotetti di fabbricati esistenti alla data del 31 Dicembre 1998, come definiti dall'art. 1 comma 2, della L.R. 12/1999, se adibiti ad abitazione devono soddisfare alle caratteristiche stabilite dall'articolo precedente ed essere opportunamente isolati termicamente.

I locali adibiti ad abitazione ricavabili nel sottotetto devono avere un'altezza utile media di ml 2,40 con minimo di ml 1,80; i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni possono avere un'altezza utile media di ml 2,20.

In presenza di edifici di valore storico od ambientale i sottotetti sono utilizzabili condizionatamente al fatto che abbiano altezza utile media non inferiore a ml 2,30, senza alterazione, anche parziale, nel profilo volumetrico originale e in conformità alle relative categorie di intervento di cui alle N.T.A. specifiche.

Il rapporto illuminante, se realizzato anche in parte in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie dei singoli locali destinati ad abitazione e servizi igienici.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) della L. 457/1978 e devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché linee di pendenza delle falde; interventi diversi devono adeguarsi alle prescrizioni di cui all'articolo precedente.

Le aperture da ricavarsi nelle falde del tetto devono avere forma rettangolare, superficie massima per ogni singola apertura di mq 3,00; sono ammessi gli abbaini e ogni altro tipo di apertura che, a parere della Commissione Edilizia, non rechi pregiudizio al valore ambientale dell'edificio.

#### **Art. 64- CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 62 devono comunque essere fornite di condotti e fori, secondo le modalità previste dalle norme in vigore per l'aerazione dell'ambiente e per il convogliamento dei fumi di combustione del piano di cottura.

Qualora la cucina si riduca a "zona cottura" annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo (larghezza minima pari a ml 1,40 a tutta altezza) ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### **Art. 65— LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

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

- una superficie non inferiore a mq 4,00 ed un'altezza minima non inferiore a ml 2,40;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestre di superficie non inferiore a mq 0,80.

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

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile direttamente da locale abitabile (solo se trattasi di camera da letto), aerato e illuminato artificialmente o di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione e comunque dotati di idoneo antibagno; il wc dovrà avere una superficie minima di mq 2,00 oltre a quella dell'antibagno.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione diretta, il Responsabile del servizio, conforme parere del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., può concedere l'uso dei locali igienici in depressione.

## **Art. 66- SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala, oppure di superficie non inferiore a 1/3 mediante lucernario.

Le scale interne agli alloggi devono avere una larghezza minima pari a ml 1,00 per i nuovi alloggi e pari a cm 90 nel caso di interventi su fabbricati esistenti.

Le scale principali chiuse interne agli alloggi (che collegano la zona giorno alla zona notte) devono essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala, oppure di superficie non inferiore ad 1/3 mediante lucernario.

Nel caso di scala principale interna a giorno, la superficie della stessa verrà computata nella verifica del rapporto di aeroilluminazione del locale da cui diparte la scala (superficie di aerazione e illuminazione maggiore di 1/8 della superficie di pavimento complessiva).

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di 4 piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con oltre tre livelli compresi i piani interrati, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le prescrizioni della L. 13/1989 e regolamento di attuazione.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze necessarie all'isolamento acustico.

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

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

## **Art. 67 — CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in ml 1,00 per corridoi interni alle unità immobiliari e in ml 1,20 per corridoi a servizio di più unità immobiliari.

## **Art. 68— LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml 2,40, salvo prescrizioni particolari.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono essere realizzati con le opportune tecnologie per la protezione degli stessi dall'umidità.

I locali accessori esterni al corpo edilizio principale, quali autorimesse, legnaie, cantine, ecc., devono avere un'altezza media netta non inferiore a ml 2,40 con un minimo all'imposta di ml 2,00.

## **CAPO IV**

### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **Art. 69- 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 e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- ogni negozio deve essere dotato di un wc di almeno mq 2 oltre all'anti-wc;
- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale e, in ogni caso, non inferiore a n° 5 ricambi ora.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 61 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2,00;

- i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a ml 2,10;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie con particolare riferimento per i locali destinati a ristoro e commercio per i quali si farà riferimento, per quanto riguarda i parametri di aeroilluminazione e di dimensionamento dei servizi igienici, alla Circolare Regionale n. 38/87 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 70- BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi secondo quanto previsto dal D.P.R. 503/1996.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 64, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata e per gli edifici privati va rispettato quanto previsto dalla L. 13/1 989 e dal D.M. LL. PP. 236/1989.

#### **Art. 71 - STUDI MEDICI E AMBULATORI**

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

Sala d'attesa (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale mq 12,00;
- altezza minima del locale ml 2,70;
- deve essere garantito un sufficiente ricambio d'aria mediante aerazione naturale e/o artificiale; se l'aerazione artificiale sostituisce quella naturale deve essere tale da garantire minimo n° 3 ricambi ora;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

Servizio igienico:

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

Studio medico:

- superficie minima del locale mq 9,00;
- altezza minima del locale ml 2,70;
- superficie finestrata apribile all'esterno pari a mm. 1/8 della superficie pavimentata;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino ad un minimo di ml 2,00 dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità agli handicappati tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche ai sensi della L. 13/1989.

## **Art. 72 - PALESTRE**

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

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

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

## **Art. 73 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli edifici degli insediamenti produttivi, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e nello specifico ai requisiti previsti dalla C.R. Veneto 38/1987 ed eventuali modifiche ed integrazioni, così come integrata dal D.P.R. 303/1956 e dal D.Lgs. 626/1994 e sue integrazioni e modifiche contenute nel D.Lgs. 242/1996. Nella costruzione di edifici industriali che producono rumore durante la fase di lavorazione dovranno essere adattate, già in fase di progettazione, idonee soluzioni in ossequio al D.Lgs. 277/1991, del D.Lgs. 626/1994 e della L. 447/1995; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., 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.

I locali wc negli insediamenti produttivi devono avere dimensioni minime pari a mt. 1,00x1,20 e dotati di antibagno.

## **Art. 74- EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art. 61 e seguenti del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

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

#### **Art. 75-IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 56.

Per quanto riguarda le prescrizioni relative alle caratteristiche metrico-progettuali si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Per ciò che concerne la determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi si fa riferimento al D.G.R.V. 7949/1989.

#### **Art. 76- IMPIANTI DI ACQUACOLTURA**

Per gli impianti di acquacoltura va rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/1998 (B.U.R. 01.05.1998 n° 38).

## **PARTE IV STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

### **CAPO I**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **Art. 77- 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 di costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

#### **Art. 78- MANUTENZIONI E RESTAURI**

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

#### **Art. 79- PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

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

## **CAPO II**

### **PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

#### **Art. 80- NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti qui di seguito disciplinati ed inclusi nell'elenco di cui all'art. 1 della L. 46/1990, sono soggetti alle prescrizioni ivi indicate.

#### **Art. 81 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE 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.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

#### **Art. 82—IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli resistenti al fuoco nei limiti delle vigenti normative, per l'uso a cui sono destinati.

#### **Art. 83— PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Per le attività rientranti del D.M.I. 16.02.1982 deve essere acquisito parere preventivo su progetto e certificato di prevenzione incendi, o documento sostitutivo, rilasciato dal Comando Provinciale dei W.FF., secondo le modalità previste dal D.P.R. 37/1998 (G.U. del 10.03.1998 n° 57) e dal D.M.I. 04.05.1998 (G.U. del 07.05.1998 n° 104).

Dovranno comunque essere adottate le misure preventive protettive e precauzionali di esercizio contenute nel D.M.I. 10.03.1998 (SO. 64 alla G.U. del 07.04.1998 n° 81) "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro", in particolare quanto riportato negli allegati III, IV e V del decreto stesso.

Per le attività non comprese nell'elenco di cui al D.M.I. 16.02.1982 (pertanto non soggette a parere preventivo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco) con la richiesta di agibilità andrà depositata anche la dichiarazione di asseverazione da parte del progettista e/o del D.L. che la progettazione e la relativa esecuzione dei lavori ha seguito le indicazioni del decreto succitato.

#### **Art. 84- PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni devono essere esterne al corpo edilizio o, caso di attraversamenti, opportunamente intubate ai sensi delle vigenti norme in materia; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a 200 mm. di colonna d'acqua.

Nei locali seminterrati o interrati è permessa l'installazione di caldaie a gas metano del tipo a camera stagna di potenzialità inferiore alle kcal 30.000, con tubazioni ritubate a condizione che vengano rispettate le norme UNI-CIG 7129/1 993 e il D.P.R. 412/1993 e successive normative UNI-CIG.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo d'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 o di locali contenenti materiali combustibili.

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

#### **Art. 85- USO DI GAS IN CONTENITORI**

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati od 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. I contenitori di gas devono comunque rispettare delle norme UNI-CIG.

I contenitori di gas debbono comunque, qualora soggetti, essere sottoposti ai collaudi dei competenti I.S.P.E.S.L. e Vigili del Fuoco.

## **CAPO III**

### **CAUTELA DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 86- OPERE PROVVISORIALI**

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosso che devono rimanere accese dal tramonto al levare 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 Responsabile del servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 87- SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

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

#### **Art. 88- MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

I materiali di risulta provenienti da demolizioni, scavi, ecc. dovranno essere trasportati in località preventivamente designate, seguendo il percorso che verrà indicato dal Responsabile del servizio. Ove si abbia disperdimento di materiale sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'impresa, e dovrà essere effettuata in continuità.

In caso di inosservanza l'impresa sarà passibile di contravvenzione.

Nei fabbricati da demolire con presenza dei manufatti contenenti amianto, dovrà essere presentato al Dipartimento di Prevenzione Azienda U.L.S.S. da parte della ditta esecutrice, il piano di lavoro così come previsto all'art. 34 del D.Lgs. 277/1991.

## **PARTE V NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE**

**(STRALCIATE)**

## ~~CAPO I~~

### ~~DISPOSIZIONI GENERALI~~

~~Art. 89 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE RELATIVE ALL'INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO  
BASE~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 90 - PARERI PREVENTIVI~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 91 - INTERVENTI DA SOTTOPORRE A CONCESSIONE PERMESSO DI COSTRUIRE~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 92 - INTERVENTI DA SOTTOPORRE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 93 - PARERE A.S.L. E APPAV - NECESSITÀ~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 94 - PROCEDIMENTI~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 95 - VERIFICHE~~

~~(Stralciato)~~

~~Art. 96 - AZIONE DI RISANAMENTO~~  
(Stralciato)

## **PARTE VI**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I**

##### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

###### **Art. 89 — CONCESSIONI A LOTTIZZARE E LICENZE DI COSTRUZIONE CONCESSE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni di costruzione in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengono completati entro tale termine, la licenza o l'autorizzazione si intendono revocate per la parte non realizzata.

Sempre in materia di norme transitorie si ritengono qui riportate quelle specifiche delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G..

###### **Art. 90- MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### **CAPO II**

##### **DISPOSIZIONI FINALI**

###### **Art. 91- ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione del B.U.R..

## **Art. 92 - NORME ABROGATE**

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

## **Art. 93 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile del servizio ha la facoltà ai sensi dell'art. 80 L.R. 61/1985 di rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici, impianti pubblici, o di interesse pubblico, purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona. Il rilascio del Permessi di Costruire, nei casi di cui al comma precedente, deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Restano in ogni caso ferme le disposizioni di cui al D. Lgs. 490/1999 e s.m. come sostituito dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Il Responsabile del servizio può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, di recupero di gravi condizioni di degrado comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

## **Art. 94 - SANZIONI**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate a termini del D.P.R. 380/2001.

L'inosservanza delle norme igienico – edilizie è punibile con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'articolo 13 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, si applicano le ammende previste dalla L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.

## **CAPO III**

**DIPOSIZIONI TRANSITORIE PER L'ATTUAZIONE LEGGE REGIONALE 14 DEL 08 LUGLIO 2009 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 12 LUGLIO 2007 N° 16 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

## **Art. 95 Ambito di applicazione**

1. Gli interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile, di cui agli articoli 2, 3 R 4 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, sono ammessi sugli edifici ubicati in tutto il territorio comunale, con l'esclusione di:
  - a) edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;
  - b) edifici soggetti a grado di protezione 1 e 2 di tutela di cui agli artt. 16 delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente;
  - c) edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta quali le aree di golena del Fiume Adige, la fascia di 10 metri dall'unghia dell'argine fluviale dell'Adige, l'area di vincolo cimiteriale;
  - d) edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione e che non sia ancora intervenuta la demolizione;
  - e) edifici avente destinazione commerciale il cui ampliamento è utilizzato per ampliare la superficie di vendita, al fine di eludere disposizioni Regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
  - f) edifici non esistenti alla data dell'11/07/2009 o il cui progetto sia stato presentato al Comune dopo il 31 marzo 2009;
  - g) edifici realizzati dopo il 31.12.1988 limitatamente all'applicazione dei disposti di cui all'articolo 3 della L.R.14/09;

## **Art. 96 Definizione degli interventi**

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti i seguenti interventi di ampliamento:
  - Ampliamenti di cui all'art. 2 della L.R. 14/09:
    - a) ampliamento degli edifici residenziali pari al 20 % del volume esistente;
    - b) ampliamento degli edifici residenziali in zona agricola adibiti a "prima casa" pari al 20 % del volume calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa;
    - c) ampliamento degli edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in ZTO "D" pari al 20 % della superficie coperta edificio esistente;
    - d) ampliamento degli edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in zona diversa dalla ZTO "D" pari al 20 % della superficie netta di pavimento (S.n.p.);
    - e) ulteriore ampliamento del 10 % del volume o della superficie coperta o della s.n.p. in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati;
  - Ampliamenti di cui all'art. 3 della L.R. 14/09 finalizzati al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente
    - a) ampliamento degli edifici residenziali con integrale demolizione e ricostruzione, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009 , con un massimo del 40 % del volume esistente
    - b) ampliamento degli edifici non residenziali con integrale demolizione e ricostruzione, ubicati in ZTO "D" secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009 , con un massimo del 40 % della superficie coperta esistente;
    - c) ampliamento degli edifici non residenziali con integrale demolizione e ricostruzione, ubicati in ZTO "B" e "C" secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009 , con un massimo del 40 % della Superficie netta di pavimento esistente;
    - d) ulteriore aumento di un 10% dei parametri sopra riportati in caso l'intervento sia assoggettato ad un Piano Urbanistico Attuativo;

## **Art. 97 Modalità degli interventi**

1. Gli ampliamenti sono subordinati alle seguenti modalità:

- a) il volume esistente deve essere riferito ad un titolo abilitativo o ad edificio preesistente al 1/1/1967 e calcolato moltiplicando la SNP (superficie netta di pavimento) per l'altezza netta di ogni singolo vano;
  - b) i sottotetti esistenti alla data del 31.03.2009 con le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) e b) della Legge Regionale n° 12 del 06.04.1999 concorrono alla formazione del volume dell'edificio esistente;
  - c) l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio esistente e solo qualora non sia possibile, l'ampliamento può essere concesso staccato purché di carattere accessorio e pertinenziale; esempi possono essere garage, lavanderie depositi magazzini cantine a servizio dell'edificio ampliato. Il termine "aderenza" va esplicitamente inteso come sinonimo di "continuità" edilizia ed in tal senso devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorchè non aderente deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale. Non rientrano in tale ambito nuove unità immobiliari senza vincolo di pertinenzialità;
  - d) in zona agricola devono essere rispettate le indicazioni tipologiche costruttivo/ formali delle NTA di PRG;
  - e) in zona agricola e per gli edifici adibiti a prima casa, nel caso in cui la volumetria esistente sia superiore a quella massima assentibile dalla vigente normativa, l'ampliamento sarà calcolato sulla volumetria esistente;
  - f) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso non compatibili con le destinazioni previste dal PRG vigente;
  - g) per prima casa si intende l'unità immobiliare adibita a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo;
  - h) per edifici esistenti si intendono quelli nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura strutturale.
  - i) gli interventi sono ammissibili solo qualora gli edifici siano serviti di opere di urbanizzazione primaria ed in caso contrario solo nel caso in cui la ditta richiedente si impegni a sostenere a propria cura e spese il costo per la realizzazione delle opere mancanti nei modi e forme concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nelle forme previste dalla legge vigente.
2. Ulteriori modalità per gli edifici a schiera e/o condominio:
- Nel caso di edifici a schiera l'intervento è consentito purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti proprietari degli immobili della schiera, ciò a prescindere dalla realizzazione dell'ampliamento di tutte le unità;
  - Nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purché sia prodotta delibera di approvazione dell'assemblea condominiale;
  - Nel caso di edifici condominiali in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purché sia prodotta assenso di tutti proprietari delle unità immobiliari;
  - Nel caso di edifici residenziali plurifamiliari, con più di due alloggi, e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito, con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un programma costruttivo unitario, sottoscritto da tutti proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
  - Nel caso di edifici residenziali bifamiliari, non è necessario il programma costruttivo unitario;
  - Nel caso di edifici con destinazione produttiva in zona "D", non è necessario il programma costruttivo unitario;
  - Nel caso di edifici con destinazione mista riconducibili alla tipologie condominiali e a schiera, gli ampliamenti saranno autorizzabili purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
  - Il programma costruttivo dovrà essere ipotizzato in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente;

#### **Art. 98 Titolo abilitativo edilizio e procedimento**

1. Gli interventi sopra descritti sono attuati tramite D.I.A.
2. Nel caso in cui l'ampliamento sia ottenuto dalla sommatoria di quanto consentito dal PRG vigente e dalla legge regionale n. 14/2009, nel principio di economicità degli atti, gli interventi sono autorizzati tramite Permesso di Costruire.
3. Nel caso di intervento di cui al comma precedente, è necessario allegare alla richiesta di Permesso di Costruire una tabella parametri che individui la quantità di ampliamento effettuato ai sensi della L.R. 14/2009.
4. Le DIA e le richieste di Permesso di costruire dovranno essere corredate dalla documentazione prevista
  - a) attestazione del titolo di legittimazione;
  - b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, come integrati dalle norme di cui alla legge regionale 14/09, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui il presente Titolo subordina la realizzazione dell'intervento;
  - c) elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio;
  - d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
  - e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
  - f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.
5. Ai fini sanzionatori la classificazione degli interventi e del conseguente regime sanzionatorio è quella definita dal DPR. 380/2001 testo unico dell'edilizia e successive modifiche e integrazioni indipendentemente che siano presentati a mezzo D.I.A. o Permesso di Costruire.

#### **Art. 99 Oneri e incentivi**

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

#### **Art. 100 Misurazione delle politiche incentivanti**

1. Per la costituzione degli elenchi conoscitivi previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, l'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia , provvederà a redigere un prospetto riepilogativo di ogni singolo intervento dal quale risulti l'ubicazione, il volume o superficie realizzati, e il contributo di costruzione versato.
2. Con cadenza semestrale l'Ufficio Tecnico Comunale , fornirà i dati di cui al presente articolo al Consiglio comunale;

#### **Art. 101 Aumento della superficie netta di pavimento**

1. Per gli edifici esistenti alla data dell'11/07/2009 ovvero per quelli il cui progetto è stato presentato entro il 31/03/2009, è ammesso l'aumento della superficie netta di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Il presente intervento è classificato come ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 102 Limiti temporali**

1. Gli incentivi di cui al presente titolo si applicano alle istanze presentate entro il 11.07.2011.