

**INDICE****PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

ART. 1	- CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag.	5
ART. 2	- RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	pag.	5
ART. 3	- RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PREGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	pag.	6

**TITOLO II AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

ART. 4	- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	pag.	7
ART. 5	- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	pag.	7
ART. 6	- OPERE SOGGETTE AD ASSEVERAZIONE	pag.	8
ART. 7	- OPERE SOGGETTE A DENUNCIA	pag.	9
ART. 8	- OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, ASSEVERAZIONE O A DENUNCIA	pag.	9
ART. 9	- OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	pag.	9
ART. 10	- OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DALLA REGIONE	pag.	10
ART. 11	- ACCORDI DI PROGRAMMA	pag.	10
ART. 12	- DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	pag.	10
ART. 13	- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	pag.	11
ART. 14	- CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	pag.	14
ART. 15	- AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA	pag.	15
ART. 16	- CONTRIBUTO DOVUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	pag.	15
ART. 17	- ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E A COSTO DI COSTRUZIONE	pag.	15
ART. 18	- CONCESSIONE GRATUITA	pag.	16
ART. 19	- ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	pag.	16
ART. 20	- EDILIZIA CONVENZIONATA	pag.	16
ART. 21	- CONCESSIONE A LOTTIZARE	pag.	17
ART. 22	- EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO	pag.	18
ART. 23	- VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE-VOLTURA	pag.	18
ART. 24	- IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	pag.	19

**TITOLO III COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

ART. 25	- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	pag.	20
ART. 26	- COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	pag.	20
ART. 27	- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	pag.	20

(Il presente Titolo III è stato così sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale N. 37 del 28.11.2013)

**TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

ART. 28	- PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO – ATTACCHI FOGNATURE	pag.	22
ART. 29	- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	pag.	22
ART. 30	- OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	pag.	22
ART. 31	- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag.	23
ART. 32	- PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O ASSEVERAZIONE O IN DEFORMITA' DALLE STESSE	pag.	23
ART. 33	- ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE	pag.	23

**TITOLO V USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

ART. 34	- COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'	pag.	24
ART. 35	- AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	pag.	24

**PARTE SECONDA  
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

**TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE**

ART. 36	- ELEMENTI CARATTERISTICI E MISURAZIONE CONVENZIONALE	pag.	25
ART. 37	- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag.	27
ART. 38	- VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA	pag.	27
ART. 39	- DESTINAZIONI D'USO	pag.	27
ART. 40	- DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	pag.	28
ART. 41	- COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag.	29
ART. 42	- PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	pag.	29

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

ART. 43	- DECORO DEGLI EDIFICI	pag.	30
ART. 44	- DECORO DEGLI SPAZI	pag.	30
ART. 45	- ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	pag.	30
ART. 46	- COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLA E SOVRASTRUTTURE VARIE	pag.	31
ART. 47	- RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	pag.	32
ART. 48	- ALBERATURE	pag.	32
ART. 49	- COPERTURE	pag.	32
ART. 50	- SCALE ESTERNE	pag.	32
ART. 51	- MARCIAPIEDI	pag.	32
ART. 52	- PORTICI	pag.	33

**TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

ART. 53	- INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE	pag.	34
ART. 54	- RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO	pag.	34
ART. 55	- INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	pag.	34
ART. 56	- NUMERI CIVICI	pag.	34

ART. 56-bis - IMPIANTI TECNOLOGICI PER TELECOMUNICAZIONI	pag.	34
--	------	----

### **PARTE TERZA NORME IGIENICO-SANITARIE**

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

ART. 57 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	pag.	36
ART. 58 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	pag.	36
ART. 59 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	pag.	36
ART. 60 - REQUISITI TERMICI, IGROTERMICI DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	pag.	37
ART. 61 - ISOLAMENTO ACUSTICO	pag.	37
ART. 62 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	pag.	37

#### **TITOLO II      FOGNATURE**

ART. 63 - FOGNATURE PRIVATE	pag.	38
ART. 64 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	pag.	38
ART. 65 - CONDOTTI CHIUSI	pag.	38
ART. 66 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	pag.	38
ART. 67 - ALLACCIAMENTI	pag.	38
ART. 68 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI	pag.	39
ART. 69 - FOGNATURE SINGOLE	pag.	39
ART. 70 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag.	39
ART. 71 - IMMONDIZIE	pag.	39

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

ART. 72 - PARAMETRI ABITATIVI	pag.	40
ART. 73 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI	pag.	40
ART. 74 - LOCALI ABITABILI	pag.	40
ART. 75 - SOTTOTETTI O MANSARDE	pag.	41
ART. 76 - CUCINE	pag.	41
ART. 77 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	pag.	41
ART. 78 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	pag.	42
ART. 79 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	pag.	42
ART. 80 - LOCALI A PIANO TERRA	pag.	42

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

ART. 81 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	pag.	43
ART. 82 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag.	43
ART. 83 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	pag.	43
ART. 84 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	pag.	44
ART. 85 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA AGRICOLTURA	pag.	44

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

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

ART. 86 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	pag.	46
--	------	----

ART. 87	-	MANUTENZIONI E RESTAURI	pag.	46
ART. 87/BIS		MISURE PREVENTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA (*)		
ART. 88	-	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	pag.	47
* (L'articolo 87/bis è stato aggiunto con deliberazione del C.C. N. 25 del 5 agosto 2011)				

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

ART. 89	-	LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITI DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	pag.	48
ART. 90	-	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE	pag.	48
ART. 91	-	PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	pag.	48
ART. 92	-	PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	pag.	49
ART. 93	-	USO DI GAS IN CONTENITORI DEPOSITI DI GPL CON CAPACITA' COMPLESSIVA NON SUPERIORE A 5 MC	pag.	50

## **TITOLO III RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

ART. 94	-	SFERA DI APPLICAZIONE	pag.	51
ART. 95	-	POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA	pag.	51
ART. 96	-	PROGETTO DELL'IMPIANTO	pag.	51
ART. 97	-	APERTURA VETRATE	pag.	52
ART. 98	-	COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI ED INERZIA TERMICA DELLE PARETI	pag.	52
ART. 99	-	REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA	pag.	52

## **TITOLO IV NORME TECNOLOGICHE**

ART. 100	-	NORME GENERALI	pag.	53
ART. 101	-	TERMINOLOGIA	pag.	53
ART. 102	-	REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI	pag.	54
ART. 103	-	REQUISITI ILLUMINOTECNICI	pag.	54
ART. 104	-	REQUISITI ACUSTICI – INQUINAMENTO SONORO	pag.	55
ART. 105	-	REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	pag.	55
ART. 106	-	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	pag.	56
ART. 107	-	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	pag.	57
ART. 108	-	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	pag.	57
ART. 109	-	REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	pag.	58
ART. 110	-	REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	pag.	58
ART. 111	-	REQUISITI ECOLOGICI	pag.	58

## **TITOLO V CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

ART. 112	-	OPERE PROVVISORIALI	pag.	59
ART. 113	-	SCAVI E DEMOLIZIONI	pag.	59
ART. 114	-	MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	pag.	59

## **PARTE QUINTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

ART. 115	-	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI, CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIONE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	pag.	60
----------	---	---	------	----

**TITOLO II      DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 116 - NORME ABROGATE	pag.	61
ART. 117 - POTERI DI DEROGA	pag.	61
ART. 118 - SANZIONI	pag.	61

**PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO I°  
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO****ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso come previsto nei successivi articoli 4, 5, 6 e 7.

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

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati e su altri eventuali regolamenti locali che interessassero la materia urbanistica.

**ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.**

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

- 1) URBANISTICA
- 2) REGIME DEI SUOLI
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- 5) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 6) VINCOLATI MILITARI
- 7) CAVE E MINIERE
- 8) CAMPEGGI
- 9) CIRCOLAZIONE STRADALE
- 10) ACQUE PUBBLICHE ACQUEDOTTI ELETTRODOTTI
- 11) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- 12) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUIRE
- 13) CEMENTI ARMATI E INDAGINI SUI TERRENI
- 14) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA
- 15) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- 16) PREVENZIONE INCENDI
- 17) INQUINAMENTI ED ESERCIZIO DEPOSITI G.P.L.
- 18) DISPOSIZIONI PER LA CINEMATOGRAFIA
- 19) ASCENSORI E MONTACARICHI
- 20) BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 21) SICUREZZA, IGIENE E SALUTE DEL LAVORO
- 22) ANTIFORTUNISTICA NEGLI IMPIANTI ELETTRICI
- 23) RISPARMIO ENERGETICO
- 24) EQUO CANONE

- 25) FINANZA LOCALE
- 26) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- 27) I.N.V.I.M.
- 28) IMPOSTA DI BOLLO
- 29) AUTENTICAZIONE DI COPIE E ACCESSO AI DOCUMENTI
- 30) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente Regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente Regolamento.

### ART. 3 - RESPONSABILITA' 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 committenti titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

Il committente titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella concessione.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

In particolare il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e gli effetti delle norme contenute nel capo I° della Legge 47/85, e capo III, titolo quinto della legge regionale 61/85 nonché delle norme contenute nel presente regolamento o comunque inerenti alla legislazione vigente della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quella della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

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

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della Legge 47/85 fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

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

In caso contrario il Comune segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

L'esecutore dei lavori deve essere iscritto all'albo dei costruttori o all'albo dell'Artigianato o negli elenchi della Camera di Commercio; può essere fatta eccezione, nel caso di opere costruite direttamente dai proprietari, limitatamente a quelle non soggette a denuncia ai sensi della L. n. 1086/71 e fatti salvi i disposti del D.L. n. 626/94, n. 494/96 e loro integrazioni e/o modifiche.

## TITOLO II° AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Comune di apposita concessione edilizia e/o urbanistica.

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di edifici;
- b) ristrutturazioni e/o modificazioni interne ed esterne degli edifici;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- d) cambio di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate qualora la nuova destinazione comporti variazione degli standards e/o di oneri di urbanizzazione, ai sensi del successivo art. 16 e seguenti, rispetto alla precedente destinazione.
- e) costruzione di locali nel sottosuolo;
- f) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (boxes, tettoie, ecc...);
- g) collocazione di roullottes, case mobili, case prefabbricate e simili, quando collegate a carattere permanente alle reti tecnologiche;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da privati in attuazione di P.R.G., piani attuativi o convenzioni;
- i) impianti sportivi all'aperto;
- l) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- m) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico quali linee elettriche superiori a 10.000 V, telefoniche e simili, in cavo sotterraneo o aereo, impianti di fognatura, acquedotto, gasdotto, opere di irrigazione e bonifica (canali adduttori, ripartitori e distributori) ecc., qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da leggi vigenti in materia.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare al progetto approvato.

La determinazione del Comune sulle istanze relative al presente articolo viene notificata agli interessati entro 60 giorni dal ricevimento della domanda e di eventuale documentazione integrativa.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

### ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Comune.

E' prescritta l'autorizzazione per:

- a) le opere, costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili la cui cubatura non superi di 1/5 il volume utile dell'edificio e/o la sua altezza di 1/3;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali od esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- d) demolizioni parziali o totali di edifici;
- e) costruzioni di accessi pedonali e carrabili;
- f) abbattimento e/o piantumazione di alberi in parchi, giardini privati e complessi di valore ambientale;
- g) rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- h) collocamento, modificazione e rimozione di stemmi, insegne targhe, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne al piano terra su spazi pubblici o aperti al pubblico, lapidi ecc...;
- i) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere nelle pareti esterne degli edifici vincolati o soggetti a grado di protezione;

- l) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- m) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi ecc...) automezzi legati a specifiche attività produttive e/o commerciali;
- n) costruzioni di bussole di protezione degli ingressi a struttura prevalentemente trasparente, con superficie coperta minima relativamente all'occorrente e comunque non superiore a mq. 3.00 e h. non superiore a quella del piano corrispondente.
- o) collocamenti, modificazione e rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti;
- p) collocamento, rimozione o modificazione di impianti tecnici a carattere sia pubblico che privato (serbatoi, linee elettriche, antenne ecc...)
- q) pergolati, gazebi, pompeiane e opere assimilabili;
- r) cambi di destinazione d'uso operanti all'interno della stessa categoria ( da produttiva a produttiva, da residenziale a residenziale, da commerciale a commerciale da direzionale a direzionale) ma riferiti a diversa classificazione ISTAT.
- s) il cambio di destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni di zona del PRG effettuato senza opere edilizie nel solo caso in cui la nuova destinazione d'uso non comporti aumento di standards e/o degli oneri rispetto alla destinazione originaria.

La determinazione del Comune sulle istanze relative al presente articolo viene notificata agli interessati entro 60 giorni dal ricevimento della domanda e di eventuale documentazione integrativa.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

#### ART. 6 – OPERE SOGGETTE AD ASSEVERAZIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva denuncia asseverata di inizio attività al Comune.

E' prescritta l'asseverazione per:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 N. 457;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne alle costruzioni non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 giugno 1939, N° 1089 e 29 giugno 1939 N° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni. Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967 N° 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del Codice Civile, come modificato dall'art.2 Legge Statale 24/3/1989 N° 122.
- f) Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuova disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) Varianti a concessione già rilasciata che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari da ricavarsi nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terreno, ai sensi del primo comma dell'art. 9 della legge L.S. 122/89.

Nei casi di cui al presente articolo, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri ai sensi della L. 662/96:

- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- che l'immobile non necessita delle autorizzazioni previste dalle Leggi n. 1089/39, n. 1497/39, n. 431/85, n. 394/91;
- che la rappresentazione dello stato di fatto nei disegni allegati corrisponde esattamente alla realtà sia con riguardo alle destinazioni d'uso che a tutte le misure indicate;
- che il fabbricato è stato legittimamente autorizzato con concessione edilizia ed è conforme al progetto approvato;
- che il fabbricato esistente è stato o non è stato oggetto di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94;
- che la ditta richiedente è in possesso di idoneo titolo ad edificare.

#### ART. 7 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA

Non sono soggette a concessione, autorizzazione né ad asseverazione ma a preventiva denuncia al Comune:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 31 L. 5/8/1978 N° 457 e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori, dimensioni e materiali. I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti, di porte e finestre, ripassatura del manto di copertura; qualora tali interventi si riferiscano ad immobili ricompresi in centri storici o vincolati ai sensi delle legge 1/6/1939 N° 1089, 29/6/1939 N° 1497, (29/11/1971 N° 1097) è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente art. 5;
- b) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- c) mostre campionarie provvisorie all'aperto;

#### ART. 8 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, ASSEVERAZIONE O A DENUNCIA

Non sono soggette a concessione, autorizzazione, asseverazione o a denuncia:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Responsabile di area;
- b) la costruzione di baracche da cantiere;
- c) le protezioni stagionali, tende e capottine aggettanti su proprietà privata.

#### ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere del competente settore ULSS, e raccolti gli altri eventuali nulla osta, pareri o autorizzazioni sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

#### ART. 10 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DALLA REGIONE

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'art. 77 della L.R. 61/85 e dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977,

N. 616, e spetta al Presidente della Giunta Regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma di detto articolo.

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

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

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

#### ART. 11 – ACCORDI DI PROGRAMMA

Le opere e gli interventi che richiedano l'azione integrata e coordinata di più soggetti pubblici, o eventualmente, ove necessario, di questi con soggetti privati, sono definiti e realizzati anche avvalendosi dell'accordo di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.06.90, n. 142 e successive integrazioni e/o modifiche.

#### ART. 12 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione, autorizzazione o denuncia asseverata di inizio attività a eseguire le opere citate ai precedenti articoli 4, 5 e 6 bollate a termini di legge, redatte su eventuali modelli a stampa rilasciate dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc... per quanto dovuto disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni in triplice copia compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 13, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile comunale di area tecnica può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 29.

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

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Comune mediante comunicazione scritta dagli interessati subentrati, previa comunicazione di rinuncia, con le stesse modalità, da parte dei responsabili originari.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Comune provvede sentiti la Commissione Edilizia e il competente settore dell'ULSS in merito alle richieste di autorizzazione e concessione.

Il responsabile di area chiede, ove necessario, che vengano prodotti il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti ( Regione, -Legge 1497 del 1939- Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.).

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

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

#### ART. 13 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1:2.000, estesa per un raggio di almeno ml.150 che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste degli artt. 4, 5 e 6 l'indicazione della destinazione di zona del P.R.G., secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art.4, i progetti devono inoltre contenere:

1. Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art.12.
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree e verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo in scala 1:50 con l'indicazione dei materiali impiegati nonché dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc... per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- e) pianta, in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali e dei colori per gli edifici sottoposti a grado di protezione;
- i) planimetria del fabbricato in scala 1:200 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti colletrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondaria corrispondente, alla superficie coperta, alla superficie netta di pavimento, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto attestante la titolarità con allegata dichiarazione sostitutiva atto notorietà sul permanere della proprietà;
- n) eventuali autorizzazioni o pareri delle competenti autorità (V.F., Genio Civile, Consorzi di Bonifica, ecc.);
- o) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e se del caso, con riferimento al D.M. 11/3/1988, dei risultati di accertamenti geologici;

- p) documentazione sull'adattabilità ai sensi della L. 9/1/1989 N° 13, dichiarazione del progettista, relazione tecnica, elaborati grafici a scala 1:50;
- q) adeguata documentazione fotografica della zona.
2. Per gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le sopraelevazioni, le modificazioni e i restauri:
- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, integrata da una asseverazione del professionista abilitato alla progettazione relativa ai dati metrici, parametrici e di destinazione dello stato di fatto edilizio ed urbanistico; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel caso devono esser adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) esauriente documentazione fotografica di tutti i prospetti del fabbricato esistente.
3. Per le demolizioni di edifici di cui al punto "d" dell'art. 5:
- a) piante ed almeno una sezione quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
4. Per le opere previste al punto "m" dell'art.5:
- a) prospetti in scala 1:100;
- b) adeguata documentazione fotografica;
- c) indicazioni dei materiali.
5. Per la realizzazione di opere previste al punto "q" dell'art. 5:
- a) per interventi su edifici: piante, sezioni e progetti delle parti interessate dalle nuove opere, stato di fatto e progetto;
- b) per costruzioni non collegate agli edifici: planimetrie in scala 1:500 del sito, pianta, sezione e prospetti del progetto;
- c) descrizione dei materiali e dei colori impiegati;
- d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto.
6. Per il collocamento la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti "b" ed "h" dell'art. 6:
- a) planimetria quotata in scala 1:100 qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:100;
- c) indicazioni di materiali e dei colori.
- d) adeguata documentazione fotografica.
7. Per le nuove costruzioni, ampliamenti o modifiche, di recinzione al punto "c" dell'art. 6:
- a) planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:50;
- c) sezione quotata in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospettata;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati;
8. Per le varianti da apportare a progetti approvati di cui al punto "g" dell'art.6:
- a) il progetto di variante con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile, non vanno evidenziate le parti non realizzate;
- b) copia del progetto approvato.

9. Per i cambi di destinazione d'uso:

- a) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 (piante e sezioni significative) con destinazione d'uso dei locali;
- b) rilievo dello scoperto di proprietà e/o di pertinenza con indicazione degli spazi destinati a standard, in scala 1:500;
- c) indicazione delle nuove destinazioni dei locali su piante quotate in scala 1:100;
- d) nuove sezioni in scala 1:100 se l'intervento prevede la variazione delle altezze anche attraverso l'applicazione di controsoffittature;
- e) nuova sistemazione dello scoperto di proprietà e/o di pertinenza se il progetto comporta l'aumento degli standard urbanistici.

10. Per ogni edificio soggetto a grado di protezione la richiesta di concessione dovrà contenere quanto segue:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficienti per individuare esattamente l'edificio) ed in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo longitudinale del fronte stradale esteso agli eventuali fabbricati adiacenti nella scala 1:200 compiutamente quotati;
- c) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde;
- d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto esterno. Limitatamente agli edifici di 1° e 2° grado di protezione, anche all'interno e dei particolari significativi;
- e) rilievi o descrizioni delle finiture, interne ed esterne, esistenti e significative (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc..);
- f) progetto esecutivo in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e nuove opere;
- g) descrizioni delle finiture esterne ed interne di progetto;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, e destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

11. Per gli strumenti urbanistici attuativi:

- 1) Una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
  - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - b) le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistente;
  - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - e) le aree vincolate ai sensi delle LL. 1/6/1939 N° 1089 e 29/6/1939 N° 1497 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
  - f) altri eventuali vincoli.
- 2) Una adeguata documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali.
- 3) Una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento contenente inoltre:
  - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici;
  - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici di edifici per il culto, di edifici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli, compresi quelli senza motore;
  - e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;

- f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - g) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.
- 4) Un elenco catastale delle proprietà soggette all'intervento urbanistico attuativo, da espropriare o da vincolare e relativo estratto mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi alla data di presentazione dello strumento urbanistico attuativo.
- 5) Le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse.
- 6) Una esauriente relazione tecnica illustrativa.

La mancanza di uno degli elaborati di cui al comma precedente comporta richiesta di adeguamento da parte del Comune.

Tale richiesta interrompe i termini di legge previsti per le determinazioni del Comune.

E' facoltà del Responsabile di area, sentita la Commissione Edilizia, chiedere delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione, l'autorizzazione o fatta la denuncia.

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

#### ART. 14 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Responsabile di area al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiedente con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli art. 76-77-78-79 della L.R. N° 61/1985 e successive modifiche e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio nonché delle ulteriori norme regionali e statali.

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

La concessione o l'avviso di rilascio viene pubblicata all'Albo Pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno feriale successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco con le modalità stabilite dall'art. 25 della Legge 7.8.90 N. 241.

Il rilascio della concessione è subordinato alla domanda di autorizzazione dello scarico, con allegati planimetrici in scala 1:200 come previsto dalla legge 319/76 e successive modificazione.

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

Ad ogni rilascio di concessione 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.

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

Ogni concessione va redatta in duplice copia di cui una originale, munita del bollo competente.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 3° comma dell'art. 16 della Legge 5/8/1978 N° 457 e del 1° comma dell'art. 43 della Legge citata in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

**ART. 15 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di litri 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10/5/1976, N° 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere;

**ART. 16 - CONTRIBUTO DOVUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale N° 61 in data 27/6/1985 e successive integrazioni e/o modifiche.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.

Costo di costruzione

Il Responsabile di area, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale N° 61 in data 27/6/1985 e successive integrazioni e/o modificazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

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

**ART. 17 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definitive emanate dalla regione.

Il Responsabile di area deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. E' ammesso che con l'esecuzione di una o più opere della stessa categoria, il concessionario, possa assolvere all'onere complessivo previa convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85 e successive integrazioni e/o modifiche.

**ART. 18 - CONCESSIONE GRATUITA**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che abbia i requisiti stabiliti dall'art. 8 della L.R. 22/12/1978 N° 69 certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che accerti il requisito relativo al reddito con riferimento alla posizione fiscale (art.12 L. 9/5/1975 N° 153);
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- f) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 19 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.

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

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota commisurata al costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione della Giunta Municipale.

In particolare si fa riferimento all'art.81 della L.R. 27/6/1985 N° 61 e sue integrazioni e/o modifiche.

#### ART. 20 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

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

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo e a corrispondere nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire completamente le opere stesse.

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

Qualora il concessionario, prima del rilascio della concessione, si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dal rilascio della abitabilità ha titolo all'esenzione del pagamento della quota relativa al costo di costruzione per la costruzione della

propria prima abitazione purché la stessa abbia i requisiti fissati dall'ultimo comma dell'art. 16 della L. 5 agosto 1978, N. 457 e successive integrazioni e/o modifiche.

#### ART. 21 – CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile di area dopo che è stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione Consiliare della perimetrazione dell'ambito di intervento, del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività delle deliberazione Consiliare ed il rilascio del nulla osta da parte dell'Ente competente;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

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

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

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

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile di area 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, sottoscritto dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

#### DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art.28 L.1150/1942 -art.L.847/1964 art.8 L. 765/1967-ART.44 L..365/1971 art.25 L.R. 61/1985).

##### Primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

##### Secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

B) CESSIONE DI AREE ( art. 28 L. 1150/42 e art. 8 L. 765/67).

Per opere primarie: tutte le aree individuate come necessarie.

Per opere secondarie: tutte le aree individuate come necessarie.

C) STANDARD MINIMI ( art.3/1444 e art.25 L.R. 61/1985 ) per 30.50 mq/ab.

Primari:

3.5 mq. aree per parcheggi;

6.0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;

Secondari:

4.5 mq. aree per l'istruzione;

4.5 mq. aree per le attrezzature di interesse comune;

12.0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

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

## ART. 22 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO

La concessione e/o autorizzazione a edificare, la asseverazione per opere interne, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile di area, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile un tabellone dalle dimensioni minime di m. 0,50 x 0,70 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia, autorizzazione edilizia o asseverazione.

## ART. 23 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE - VOLTURA

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

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

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

La concessione o l'autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa; essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dalla stessa.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione o della autorizzazione debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Responsabile di area, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa volturazione.

La voltura è ammissibile purché non comporti la modifica in alcun modo dei termini di validità e di decadenza previsti per la concessione o autorizzazione originale.

Il presente articolo resta comunque normato dall'art. 78 della L.R. 61/1985 e successive integrazioni e/o modifiche.

#### ART. 24 – IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Comune il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti, vincoli e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile di area.

La documentazione a corredo della domanda deve essere completata di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi.

In particolare, gli elaborati in duplice copia, a corredo della domanda di certificazione, sono:

- a) 3 fogli catastali rilasciati dall'ufficio tecnico erariale sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
- b) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciata dall'ufficio tecnici erariale.

Le documentazioni di cui al punto 1. Dovranno essere attestate da un tecnico abilitato.

Il certificato conserva validità per centottanta (360) giorni dalla data del rilascio.

### TITOLO III° COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

#### Art. 25 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

Gli interventi che interessano le aree e i beni tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d) e 157 del D. Lgs. 42/2004 sono soggetti alla autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo decreto, con le procedure ivi indicate.

#### Art. 26 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

Gli interventi di cui all'art. 25 del Regolamento, esclusi quelli semplificati di cui al comma 9, art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e D.P.R. 139/2010, sono soggetti al parere non vincolante, della Commissione per il Paesaggio.

La Commissione rende il proprio parere nell'ambito della procedura istruttoria di cui al comma 7 dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

La commissione, di norma, è convocata su proposta del funzionario incaricato in materia ambientale.

La commissione può essere convocata anche su proposta:

a) del richiedente del titolo edilizio;

b) del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sui progetti che sono ritenuti di particolare interesse in base alla collocazione e alla dimensione dell'intervento.

La Commissione per il Paesaggio è composta da un membro di diritto e tre membri nominati dal Consiglio Comunale. I componenti della Commissione per il Paesaggio dovranno essere tecnici esperti del settore. Le candidature dei tecnici saranno accompagnate dai curriculum in merito alle attività svolte negli ambiti di interesse di cui all'art. 2 del D.Lgs. 22-1-2004 n. 42.

Sono esclusi coloro che hanno cariche elettive nel Comune.

I membri nominati dal Consiglio Comunale sono scelti con voto limitato a uno.

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

E' membro di diritto, con funzione di Presidente il Dirigente del servizio o suo delegato.

I componenti della Commissione restano in carica fino allo scadere del Consiglio Comunale e comunque esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

#### ART. 27 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Dirigente del servizio o suo delegato che la presiede. La convocazione via PEC o e-mail è trasmessa almeno cinque giorni prima della riunione. Alle sedute della commissione sono ammessi, senza diritto di voto, gli istruttori dei procedimenti che assistono alle sedute e ne verbalizzano i risultati.

I verbali sono sottoscritti dai partecipanti. Le riunioni della Commissione e le operazioni di voto si tengono in seduta segreta. I componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

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

Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la partecipazione del presidente e di un membro.

Spetta ai membri nominati della Commissione Locale per il Paesaggio un gettone di presenza commisurato a quello dei Consiglieri Comunali.

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

A parità dei voti determina la maggioranza il voto del presidente.

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

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. I pareri della commissione sono comunicati agli interessati che abbiano fatto richiesta di parere a cura dello Sportello Unico.

(Il presente Titolo III è stato così sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale N. 37 del 28.11.2013)

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

### **ART. 28 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO – ATTACCHI FOGNATURE**

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere scrupolosamente osservati, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati senza il quale comunque non si può dare inizio ai lavori.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà e delle opere progettate mediante tracciamento e cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

### **ART. 29 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

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

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione.

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art.21.

Entro dieci giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Comune.

Qualora nella domanda di cui all'art. 12 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

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

Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori sarà trasmessa in due copie la relazione di cui all'art.28 della legge 09/01/1991 N. 10 e successive integrazioni e/o modifiche.

### **ART. 30 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazione, i manufatti e gli impianti pubblici siano 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. 31 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Responsabile di area esercita la vigilanza sulle modifiche urbanistiche e sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, del P.R.G., del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per tale vigilanza si avvale dei previsti Servizi comunali e di personale da Lui delegato, al quale deve essere sempre e comunque consentito il libero accesso agli immobili oggetto di concessione, autorizzazione o denuncia.

In particolare il Responsabile di area esercita la vigilanza affinché le costruzioni, in ogni loro parte, non subiscano nel tempo variazioni della destinazione d'uso stabilita.

Ferme le procedure sanzionatorie previste dalla legge N. 47 del 28.2.1985 e dalla L.R. N. 61/85, per le violazioni alle norme regolamentari previste nel presente, verrà applicata, con le procedure di cui agli articoli da 106 a 110 del T.U.L.C.P. N. 383/1934 e della legge N. 689/1981 e successive integrazioni e/o modifiche, la sanzione pecuniaria.

Per la violazione all'obbligo di esibizione della concessione o autorizzazione e di esposizione del cartello di cui all'art. 22 del presente regolamento, viene prevista una sanzione pecuniaria pagabile nei termini di legge.

#### ART. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O ASSEVERAZIONE O IN DIFFORMITÀ DALLE STESSE.

Per le opere di cui ai precedenti artt. 4, 5, 6 e 7 eseguite senza concessione, autorizzazione o asseverazione o in difformità dalle stesse, il Responsabile di area, entro 15 giorni dalla segnalazione ordina la temporanea sospensione dei lavori.

Entro il termine di giorni 60 il Responsabile di area dovrà assumere un provvedimento definitivo con riferimento a quanto previsto nel capo III titolo 5 della L.R. N. 61/85 e successive integrazioni e/o modifiche.

#### ART. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL' AUTORIZZAZIONE

La concessione o l'autorizzazione a edificare può essere annullata per motivi di illegittimità.

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

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

In caso di annullamento di concessione o autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Comune applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutato dall'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio o, fino alla sua entrata in funzione dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione è notificata dal Responsabile di area nella forma degli atti processuali civili a mezzo di messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini dell'impugnativa.

## **TITOLO V° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

### **ART. 34 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'**

Prima di usare fabbricati e manufatti il titolare di concessione o autorizzazione deve chiedere al Comune:

1. il certificato di abitabilità o di agibilità per le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e) del precedente art. 4, lettera a) del precedente art. 5 e lettera a) del precedente art. 6 ma esclusivamente per i casi in cui per motivi di ordine statico o igienico, l'immobile oggetto dei lavori dovrebbe essere in parte o del tutto rilasciato;
2. la licenza di esercizio per le opere di cui alla lettera p), q) del precedente art. 5 relativamente ai casi pertinenti;  
allegando alla domanda:
  - a) dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - b) documentazione catastale (mod. D/BN) con attestazione dell'UTE di avvenuta presentazione;
  - c) certificato di collaudo statico delle opere in c.a. vidimato dall'Ufficio del Genio Civile di Venezia art. 7 Legge 05.11.1971 n. 1086 o nel caso in cui non sono state eseguite opere in c.a., allegare dichiarazione del Direttore dei Lavori;
  - d) dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico, di cui alla Legge 46 del 05.03.1990 con allegata la relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema o progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
  - e) certificato di rispondenza a norma della/e porta/e taglia fuoco REI 60/90 installate;
  - f) dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della Legge n. 10 del 09.01.1991;
  - g) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. di Venezia (se necessari o previsti);
  - h) ricevuta cc.pp. comprovante l'avvenuto versamento della prescritta tassa concessioni governative;
  - i) autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, in sottosuolo o altri recapiti;
  - l) certificato di regolare esecuzione a firma dell'impresa costruttrice, del direttore dei lavori e del titolare della concessione;
  - m) dichiarazione redatta da tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art. 11, D.M. n. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989).
  - n) Eventuale nulla osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Responsabile di area in sede di rilascio della concessione.

Si richiama il disposto della legge 5/11/1971 N° 1086.

Il Responsabile di area ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal 1° comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 21.

### **ART. 35 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 81 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 83, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 34.

**PARTE SECONDA**  
**NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

**TITOLO I°**  
**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**ART. 36 - ELEMENTI CARATTERISTICI E MISURAZIONE CONVENZIONALE**

L'urbanizzazione e l'edificazione del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale (St): è la superficie complessiva corrispondente ad un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria. La St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Superficie fondiaria (Sf): è la superficie reale del lotto derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, ecc..) misurata in proiezione orizzontale.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- strade a servizio degli insediamenti;
- strade pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio pubblici e di uso pubblico;
- reti di fognatura, idrica, di distribuzione di energia elettrica, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione e relativi manufatti;
- spazi a verde pubblico in prossimità di abitazioni.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e superiori;
- attrezzature collettive civiche (partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, ricreative, commerciali, ecc..) e religiose;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondarie anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ed esterne alla zona stessa (viabilità, reti tecnologiche, ecc..).

Superficie minima di intervento: è la minima unità di intervento progettuale in cui può essere suddivisa la superficie fondiaria o territoriale.

Superficie utile (Su): è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi) nonché gli sguinci e vani di porte e finestre dove per piano fuori terra si intende il piano per cui l'intradosso del solaio sporge più di ml. 1,20 dal marciapiede pubblico prospiciente e in mancanza dall'asse strada.

Dal computo della superficie utile sono esclusi i portici di uso pubblico, le pensiline su aree private di uso pubblico con aggetto non superiore a ml. 2.00 nonché i locali destinati ai servizi tecnologici dei fabbricati quali le centrali termiche e di condizionamento, le cabine elettriche, i locali per motore degli ascensori. Sono del pari esclusi dal computo della superficie utile gli spazi di distribuzione dell'organismo abitativo e dell'alloggio quali i vani delle scale e degli ascensori anche interni ad una stessa unità immobiliare, nonché gli spazi di circolazione delle autorimesse collettive. Sono altresì escluse le autorimesse collettive pertinenti, con vincolo di destinazione d'uso, alle attrezzature commerciali e direzionali. Ferme restando le successive norme sulle distanze dai confini e fra i fabbricati, sono esclusi dal computo della superficie utile le scale esterne non chiuse con aggetto non superiore a ml. 1.50 nonché le terrazze. Sono altresì esclusi i poggioni e le logge con aggetto non superiore a m. 2.00 nonché le logge rientranti al massimo della stessa misura. E' ugualmente esclusa la combinazione di loggia e poggione non chiuso in forma di loggia per una profondità massima di m.

3.00 e sbalzo massimo ml. 2.00. Sono infine esclusi dal computo della superficie utile i portici di pertinenza delle singole abitazioni che abbiano una superficie non superiore al 25% di quella dell'abitazione pertinente. Non vengono computati i sottotetti praticabili che abbiano un'altezza media dei singoli vani non superiore a ml. 1.60.

Superficie lorda di pavimento (Sp): è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entroterra, misurate al lordo degli elementi verticali (muri, vano ascensore, vano scale, cavei, ecc..).

Dal computo della Sp sono esclusi:

- aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo non superiore a ml. 2.00 (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc..);
- sottotetti non praticabili e quelli praticabili con altezza media utile non superiore a ml. 1.60;
- scale aperte ed i volumi tecnici.

Superficie coperta (Sc): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione dei seguenti elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 2.00 (porticati, terrazze, balconi, balaustre, cornici, sporti di gronda, ecc..) oltre viene computata la parte eccedente, nonché di pensiline non praticabili aggettanti verso strada su aree private ad uso pubblico con sbalzo non superiore a ml. 3.00.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta il berceau, le scale aperte, le vasche e le piscine esterne.

Altezza degli edifici: è la distanza misurata fra la quota media delle cordone dei marciapiedi circostanti il fabbricato  $\pm 0.00$  ( in mancanza di questi si fa riferimento alle quote degli assi stradali; nel caso di strade arginali o in pendenza si fa riferimento alla quota media del terreno naturale compreso nel lotto di pertinenza del fabbricato; esclusivamente per i lotti con accesso da via Manin – su entrambi i lati – la quota  $\pm 0.00$  sarà riferita alla media fra quella del piano stradale e quella del terreno di pertinenza) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, ivi compresi i sottotetti o parti di sottotetto che, pur non presentando i requisiti di abitabilità, siano praticabili ed abbiano un'altezza media dei singoli vani superiore a ml. 1.60.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici fuori terra fino al piano di calpestio a quota +50 cm. degli edifici e soffitte e sottotetti non praticabili, torri di scale e di ascensori.

Per soffitti dell'ultimo piano abitabile e/o praticabile non riconducibili ad un piano orizzontale si assume come altezza dello stesso quella ideale ottenuta dividendone la cubatura per la superficie.

Numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarde, ecc..). Il soppalco non costituisce piano abitabile quando sia inscindibilmente unito al piano sottostante in modo che nemmeno con successivi interventi possa consentire unità abitabile separata; non dovrà, in ogni caso, superare il 50% della superficie del piano considerato abitabile. Limitatamente a via Roma in centro storico di San Stino di L. i soppalchi sono ammessi esclusivamente all'ultimo piano degli edifici.

Volume degli edifici (V): è il volume risultante dal computo, eseguito con criteri geometrici di tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno con la sola esclusione delle recinzioni. Viene pertanto determinato come prodotto della superficie coperta per l'altezza.

Al fine del calcolo del volume è da considerare volume tecnico, e pertanto non computabile, il -volume fuori terra fino al piano di calpestio a quota + 50 cm. degli edifici.

Distanza tra fabbricati (Df): è la distanza minima misurata tra prospicienze di pareti o parti di pareti tra fabbricati e corpi di fabbrica ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno escludendo unicamente gli sbalzi aperti inferiori a ml. 1.50.

Distanza dai confini (Dc): è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà e di zona misurata dal parametro esterno degli edifici, con la sola esclusione di sbalzi aperti inferiori a ml. 1.50.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

I muri di contenimento, compresi quelli necessari per realizzare rampe di accesso a locali interrati, possono essere realizzati a confine di proprietà solo se l'altezza degli stessi dal piano stradale non superi 100 cm. .

Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti ( strade, piazze, fossi e scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.).

Indice di edificabilità territoriale (It) =  $V/St$  espresso in mc/mq, inteso come rapporto tra la somma dei volumi edilizi consentiti (esistenti e previsti) e la superficie territoriale considerata.

Indice di edificabilità fondiaria (If) =  $VSf$  espresso in mc/mq, inteso come rapporto tra la somma dei volumi edilizi consentiti (esistenti e previsti) e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

Indice di copertura territoriale (Ct) =  $Sc/St$  espresso in mq/mq, inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale.

Rapporto di copertura fondiario (Cf) =  $Sc/Sf$  espresso in mq/mq, inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

Gli indici di tipo territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico attuativo, quello di tipo fondiario si applicano in caso di intervento edilizio diretto, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo.

#### ART. 37 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi riguardanti opere e fabbricati esistenti e di nuova costruzione sono classificati dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. .

#### ART.38 – VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G. per ogni volume edilizio esistente o da costruire, si determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

A tal fine, ogni richiesta di concessione e autorizzazione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare accompagnata da una dichiarazione di vincolo del proprietario o dei proprietari del mappale o dei mappali o di parte di essi.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere i valori degli indici di densità fondiaria e di copertura indicati per la zona corrispondente.

#### ART. 39 – DESTINAZIONI D'USO

Le principali destinazioni d'uso degli edifici per le singole zone territoriali omogenee sono classificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere per analogia tutte le loro articolazioni.

## ART. 40 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2.50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6 : l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

patio: è l'area scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, l'altezza delle pareti è misurato dalla più bassa quota di calpestio del patio;

lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

cavedi: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro è destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti: fino a ml. 8.50 di h.

AREA	LATO MINORE	DIAMETRO
mq. 13.15	ml. 3.50	ml. 4.20

da ml. 8.50 a ml. 12.50 di h.

AREA	LATO MINORE	DIAMETRO
mq. 16.00	ml. 4.00	ml. 4.50

sottotetto non praticabile: sarà considerato non praticabile il sottotetto accessibile che presenti le seguenti caratteristiche:

- falda impostata a non più di 30 cm dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
- altezza massima al colmo non superiore a cm 200;
- pendenza della falda non superiore al 35%.

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 riducibile a ml. 6.00 nel caso di pareti non finestrate.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti alle proiezioni di detti balconi o poggiali non può superare 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 patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti deve essere maggiore dell'altezza massima e maggiore di 6.00 ml.

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

I cortili e i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e devono avere un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

Nei cavedi possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobllo.

#### ART. 41 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono vietate le nuove costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio se volumetricamente computabili ai sensi del precedente art. 36.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato; deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 28/1/1977 N° 10 con le eccezioni previste dalla normativa vigente.

#### ART. 42 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Nel rispetto delle quantità e ad integrazione delle disposizioni di cui alla L. n. 122/89, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno 16 mq., di cui almeno 11 mq a garage per ricovero automezzi e magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa. La stessa prescrizione riguarda anche i nuovi alloggi ricavati attraverso la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici esistenti.

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, idrovie, serbatoi, tralicci, ecc..., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono se del caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive ed essere protetti da alberi, se non in contrasto funzionale.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade previste per la zona medesima, con un rispetto minimo dei confini di ml. 1.50.

Per gli edifici esistenti è ammessa la realizzazione a confine di un garage per ciascun alloggio di altezza massima non superiore a m. 2.50 e superficie coperta massima di 14 mq. anche in eccezione al solo indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati gli eventuali allineamenti o linee di inviluppo previsti nelle tavole di P.R.G..

## TITOLO II° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

### ART. 43 - 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 di area, sentita la Commissione Edilizia, ha 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 demolizioni o interruzione dei lavori, parti edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile di area, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

### ART. 44 - DECORO DEGLI SPAZI

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

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

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali; sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempreché, a giudizio del Comune e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

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

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

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

### ART. 45 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 4.5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenza non superiori a cm. 50 e in ogni caso con sporgenza massima che disti almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;
- b) oltre a ml. 4.50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1.00.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1.50, salvo i casi di allineamento con sporti esistenti a lato.

Nelle strade di larghezza inferiore a ml. 6.00, è vietato ogni oggetto sulla sede stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e in tutti i casi che a giudizio dell'Amministrazione Comunale costituiscano pregiudizio al decoro degli edifici;
- b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti nel 1° comma del presente articolo.

In assenza di marciapiedi quali punti di riferimento per le prescrizioni di cui al presente articolo, si demanda alla Commissione Edilizia la possibilità di porre le indicazioni necessarie alla risoluzione dei problemi del caso nel rispetto delle intenzioni generali espresse dalla presente normativa in relazione all'agibilità d'uso degli spazi pubblici sia a livello pedonale che di mezzi meccanici.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4.50 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

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

#### ART. 46 - 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.

L'installazione di antenna televisiva, parabolica e non, in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con l'impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti artt. 43 e 44.

#### ART. 47 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, muri o altro materiale ritenuto idoneo dalla Commissione Edilizia. Le recinzioni tra proprietà private o prospicienti le aree pubbliche ad uso pubblico possono avere altezza media non superiore a ml. 1.60. Le altezze sono misurate rispettivamente dalla quota media dell'area pubblica prospettante e dal piano campagna. Al fine di uniformare altezze, materiali d'uso e allineamenti con preesistenze limitrofe, il Responsabile di area, sentita la Commissione Edilizia, può stabilire parametri e modalità d'esecuzione diversi da quelli sopra indicati. Allo stesso modo, soluzioni particolari potranno essere consentite o richieste per recinzioni di proprietà di particolare valore architettonico o ambientale. In corrispondenza dei cancelli o portoni d'accesso al lotto, in considerazione dei problemi viabilistici del caso, è richiesto l'arretramento delle cancellate a formare uno spazio di sosta e manovra per i veicoli in uscita ed in entrata.

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al punto a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3.00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.  
Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

#### ART. 48 - ALBERATURE

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

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

#### ART. 49 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

#### ART. 50 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte per il solo accesso al piano primo.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

Tali strutture se realizzate a sbalzo con aggetto non superiore a ml 1.50.

#### ART. 51 - MARCIAPIEDI

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

I proprietari devono cedere la superficie relativa ai marciapiedi, sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione degli stessi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

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 secondo le modalità dei commi precedenti.

**ART. 52 - PORTICI**

I portici e 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 di area fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo le modalità e i 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 e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o della vetrina di fondo, non può essere minore di ml. 2.50; mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.70 salvo diverse indicazioni espresse caso per caso.

Eventuali portici in continuazione di altri esistenti devono per conto adeguarsi alle dimensioni di ampiezza dei medesimi.

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

#### **ART. 53 – 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-artistico concernenti gli immobili vincolati, il Responsabile di area può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste:

- a) nel centro storico di San Stino e Corbolone;
- b) nei manufatti con caratteristiche di bene culturale e ambientale in zone agricole;
- c) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati del territorio, ancorché non vincolate;
- d) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenza storico-artistica o archeologica, ancorché non vincolate.

#### **ART. 54 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO.**

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

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

#### **ART. 55 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.**

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

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

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

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

#### **ART. 56 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui ai precedenti artt. 34 e 35, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

**ART. 56 bis – IMPIANTI TECNOLOGICI PER TELECOMUNICAZIONI**

L'installazione di impianti per telefonia mobile sul territorio comunale deve prevedere le procedure tecnico amministrative previste dal precedente art. 4 e adottare le direttive della Circolare n. 12 del 12 luglio 2001 della Regione Veneto, avente ad oggetto "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti.

L'installazione di suddetti impianti può essere autorizzata purché siano rispettate le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, dei monumenti e delle aree archeologiche, oltre che la normativa statale e regionale sugli impianti di cui trattasi con particolare riguardo alla prevenzione della salute pubblica.

Le installazioni dei suddetti impianti su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di concessione edilizia previo parere della C.E.I. in relazione ad eventuali programmi e piani urbanistici in via di adozione o attuazione e previo parere favorevole dell'organo territorialmente competente per la salute pubblica quale l'ASL n° 10.

Tale parere dovrà essere formulato con la valutazione dell'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico tenendo conto del valore del fondo elettromagnetico preesistente nel sito scelto e del contributo dovuto alla specifica stazione radiobase nelle condizioni di massimo carico di esercizio e di massima potenzialità prevista. Il parere dovrà contenere, inoltre, la valutazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore causate dall'impianto all'interno degli edifici. Il valore del campo elettromagnetico così determinato dovrà, comunque, essere conforme ai limiti previsti dal DMA 381 del 10 settembre 1998 e successive modifiche ed integrazioni.

L'amministrazione Comunale può verificare, in qualunque momento, avvalendosi di personale tecnico specializzato o dell'apporto dell'ARPAV, i valori di campo emesso dagli impianti autorizzati. Per garantire la massima tutela dei soggetti particolarmente sensibili, si esclude tassativamente la possibilità di consentire l'installazione degli impianti di telefonia mobile sopra scuole, asili nido, case di cura e di riposo, all'interno di parchi gioco e in aree destinate ad attività sportive o, nelle loro prossimità, che siano a distanze inferiori a 100 ml., calcolate tra il perimetro esterno di suddette strutture e la base del manufatto che supporta l'antenna.

L'installazione è consentita, all'interno dei centri abitati, preferibilmente in area pubblica, in ambiti destinati alla inedificabilità, o alla sosta degli autoveicoli e comunque con i dovuti mascheramenti. Allo scopo di tutelare il patrimonio storico, artistico e architettonico è vietata l'installazione di impianti di telefonia all'interno del centro storico. Inoltre tutte le installazioni dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Perciò dovrà essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione la salvaguardia della godibilità delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici ed architettonici.

Il richiedente dovrà sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla rimozione dell'impianto e di tutte le sue pertinenze e di ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese, entro e non oltre tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata e l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. Tale obbligo dovrà essere esteso anche al caso in cui il richiedente decida autonomamente la disattivazione dell'impianto ricetrasmittente.

**PARTE TERZA  
NORME IGIENICO - SANITARIE**

**TITOLO I°  
PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

**ART. 57 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

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

Si fa esplicito riferimento a quanto espresso in materia dal D.M. 11/3/1988.

**ART. 58 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

**ART. 59 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

Gli edifici che prevedano la presenza di locali interrati dovranno essere impermeabili alle acque di falda, idraulicamente protetti in corrispondenza degli accessi e dotati di sistemi autonomi di sollevamento delle acque fino al piano di campagna.

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

I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 74, qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al piano campagna circostante ad eccezione degli interventi di ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria per i quali può essere mantenuta la stessa quota del pavimento esistente con l'obbligo della formazione di un sottostante vespaio in ghiaione dello spessore di almeno cm. 50 o abbassato qualora l'edificio sia vincolato o assoggettato a grado di protezione.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

Per i locali abitabili è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato con qualsiasi altro materiale purché idonei a garantire l'isolamento termico e acustico ai sensi della normativa vigente.

**ART. 60 - REQUISITI TERMICI, IGROTERMICI DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla legge 10 del 9/1/91 e successive integrazioni e/o modifiche.

**ART. 61 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

Si richiama il disposto dell'art. 100 e seguenti.

Si richiama l'adeguamento alla L.R. 21/96.

**ART. 62 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Comune sentito gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc..., di varia natura, conformemente alla legge 13/7/1966 N° 615, ai relativi Decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

## **TITOLO II° FOGNATURE**

### **ART. 63 - FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/5/1976 N° 319, e successive integrazioni e/o modificazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

### **ART. 64 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

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

### **ART. 65 - CONDOTTI CHIUSI**

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

### **ART. 66 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

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

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

Il Comune 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.

Si rimanda in ogni caso al regolamento Comunale sulle fognature.

### **ART. 67 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (per acque usate e meteoriche), saranno concessi nell'osservanza delle norme contenute nel regolamento comunale sulle fognature, previo richiesta di autorizzazione.

#### ART. 68 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

Le reti fognarie di raccolta delle acque bianche nelle lottizzazioni o negli interventi di nuova urbanizzazione, dovranno essere dimensionate per garantire un volume specifico di invaso minimo pari a 1 mc. ogni 100 mq.

Il Responsabile di area 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 mancano le reti comunali o consorziali e 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, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è in ogni caso, subordinata al nulla osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

#### ART. 69 - FOGNATURE SINGOLE

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

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali.

#### ART. 70 - 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 una altezza non inferiore al ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche e comunque mai su spazi aperti al pubblico.

#### ART. 71 - IMMONDIZIE

Le spazzature domestiche e gli altri rifiuti organici delle case di abitazione, esercizi pubblici, laboratori, uffici, ecc..., devono essere contenuti in sacchi di plastica impermeabile e questi depositati negli appositi carrelli metallici, messi a disposizione dal Comune o in bidoni, muniti di coperchio e aventi i requisiti, atti a evitare disperdimenti.

Edifici a blocco o schiera con più di 6 unità immobiliari dovranno, se ritenuto necessario da parte del Responsabile di area, ricavare all'interno del lotto di pertinenza adeguate piazzole ecologiche.

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

#### **ART. 72 - PARAMETRI ABITATIVI**

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

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

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

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

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a 16 mq. con le condizioni espresse dal precedente art. 42 del presente Regolamento.

#### **ART. 73 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5/8/1978 N° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a m. 4.50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non inferiore a metri 2.70 per gli ambienti abitativi e per i vani accessori non inferiore a metri 2.40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975 N° 166;
- b) altezze nette degli ambienti e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto non inferiori a mt. 2.70 per gli ambienti abitativi e mt. 2.40 per i vani accessori.

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

#### **ART. 74 - LOCALI ABITABILI**

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq.9.00, con la larghezza minima di ml. 2.50;
- b) cubatura minima di mc. 24.50;
- c) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00 per i piani successivi e per i locali residenziali ml.2.70.

Per i negozi (ad esclusione di quelli siti in via Roma in centro storico a San Stino di L.) alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20.

#### ART. 75 - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti facenti parte integrante ed indissolubile di una unità abitativa possono essere dichiarati abitabili qualora l'altezza interna della parte più bassa sia almeno ml. 1.80 e possano disporre di una altezza media di almeno ml. 2.50.

I sottotetti che da soli vengono a costituire un'attività abitativa dovranno soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 72, ed essere opportunamente isolati termicamente.

In questi casi l'altezza minima interna non potrà essere inferiore a ml. 1.90 e quella media dovrà risultare di ml. 2.70.

Per i sottotetti esistenti, alla data 31.12.'98, di edifici destinati in tutto o in parte a residenza si richiama l'adeguamento alla L.R. 12/99, in particolare :

- a - l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;
- b - il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

#### ART. 76 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 74 precedente devono comunque essere fornite di fori di areazione in conformità alla normativa vigente.

Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a mq 9.00 e un'altezza minima di ml 2.40 purché comunicanti con locale di soggiorno e munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### ART. 77 - LOCALI PER I 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 seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80;
- c) altezza minima di ml. 2.40.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2.00.

Solamente le camere da letto possono comunicare direttamente con i locali per servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti potranno essere di superficie inferiore e sprovvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato ma aerati e illuminati artificialmente.

Negli alloggi composti da più di tre camere da letto dovrà essere realizzato un secondo servizio igienico.

In conformità all'art. 18 della legge 27/5/1975 N° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

**ART. 78 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico, devono avere una larghezza minima di cm. 120; le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima di cm. 80; devono comunque essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad un terzo di quella del vano scala.

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

Tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili oltre il piano terreno, devono essere dotati di impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 57.

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

Le ringhiere ed i parapetti di balconi e terrazze dovranno avere altezza minima di cm. 100 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

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

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

**ART. 79 - 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 nel rispetto comunque delle ulteriori indicazioni contenute nel capo IV, art. 8.1.9 del D.M. 14/6/89 N° 236.

**ART. 80 - LOCALI A PIANO TERRA**

I locali non abitabili al piano terra, devono avere un'altezza minima di ml. 2.20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 59.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto alla quota media della strada immediatamente prospiciente e non avere collegamenti diretti alla fognatura se la quota dei collettori pubblici è più elevata rispetto agli scarichi privati.

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

### **ART. 81 - 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 altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale e direzionale possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale, riferimenti puntuali nella circolare 29/7/87 N° 38 della Giunta Regionale Veneto.
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a cinque ricambi/ora.

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

Tali locali possono essere anche interrati purché rispettino le prescrizioni del presente articolo.

### **ART. 82 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni di carattere urbanistico e nelle progettazioni di carattere edilizio e in particolare 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.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 77, 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 quanto non esplicitamente previsto da questo articolo, valgono le norme di cui all'art. 1 della legge 9/1/1989 N° 13 nonché le prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno 1989 N° 236 e successive integrazioni e/o modifiche.

### **ART. 83 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.**

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

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

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

In particolare si fa riferimento a quanto espresso in materia dalla circolare 29/7/1987 N° 38 emanata dal Dipartimento per la Sanità della Regione Veneto.

**ART. 84 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art. 74 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animai, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

**ART. 85 - 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, sabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30.00, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30.00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 40.00 dalle strade, non minore di ml. 50.00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml. 10.00 dalle stalle, se la concimaia sorge in prossimità di strade vicinali, la sua distanza potrà essere inferiore e comunque non minore di ml. 20.00 dalla strada stessa.

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...

Ai fini della definizione degli allevamenti di tipo industriale si danno le seguenti norme:

Allevamenti di tipo aziendale non industriale: sono definiti tali tutti gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite, in unità foraggiere, per almeno il 50% da produzioni aziendali e:

- a) per allevamenti suinicoli quando non si superano i 15 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente = 110 Kg. di peso vivo allevato) con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spandimento agronomico dei liquami;
- b) per allevamento di bovini, quando si superano i 2 capi bovini equivalenti per ettaro con riferimento alla intera superficie aziendale (1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte, 1 vitello o manza = 0,3 c.b.e.; 1 vitellone = 0,8 c.b.e.; 1 pecora o 1 capra = 0,1 c.b.e.);
- c) per allevamenti di polli e di zootecnica minore, quando non si superino i 150 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 pollo = 1 capo minore equivalente; 1 faraona o 1 anatra = 1 c.m.e.; 1 tacchino o 1 oca o 1 coniglio = 2 c.m.e.).

Allevamenti zootecnici di tipo industriale: sono definiti industriali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge, in unità foraggiere, il 50% della razione alimentare totale e:

- a) per allevamenti suinicoli, quando si superano i 15 capi suini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie su cui viene effettuato lo spandimento agronomico dei liquami;
- b) per allevamenti di bovini, quando si superano i 2 capi bovini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale;
- c) per allevamenti di polli e di zootecnica minore quando si superano i 150 capi minori equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 200 mt. per bovini dai limiti delle Zone Territoriali Omogenee Residenziali.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 mt. dalle zone aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode inferiore a quelle indicate al comma precedente.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli 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. 67.

Per la realizzazione delle serre fisse, senza strutture murarie fuori terra o con strutture murarie fuori terra valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 5/3/85 N° 24; si prescrive inoltre che le strutture dovranno essere in legno o in metallo e che le coperture dovranno essere realizzate in nylon, o altro materiale plastico trasparente, evitando l'uso di ondulati (tipo ondulux).

Le serre mobili con struttura leggera e tali volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a cm. 250, potranno essere installate senza obbligo di autorizzazione o concessione edilizia.

Si richiama l'adeguamento alla legislazione regionale, statale e alla normativa CEE in materia.

**PARTE QUARTA**  
**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.**

**TITOLO I°**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**ART. 86 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

**ART. 87 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

**Art. 87 bis – MISURE PREVENTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA (\*)**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla segnalazione, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalle tecniche dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso e alla efficacia della segnalazione.

Al ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo o segnalazione di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il Comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D. Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 della L. 73/2010 dovranno essere corredati dalle idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata anche, eventualmente tramite le forme semplificate di cui al punto 1.5 delle istruzioni tecniche regionali di cui sopra.

**Modalità operative:**

i progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle ULS, come indicato nell'art. 20,

comma 1, del DPR 380/2001 o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista ad richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle ULS.

Documentazione progettuale:

i sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR n. 2774 del 22.09.2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) eB) dell'allegato al DGR del 22.09.2009 (h max = 1,80 e larg max 0,70).

*\* (L'articolo 87/bis è stato aggiunto con deliberazione del C.C. N. 25 del 5 agosto 2011)*

#### ART. 88 - 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 Comune e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

## TITOLO II° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

### ART. 89 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITI DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

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

### ART. 90 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

### ART. 91 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

#### Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco relativamente agli edifici, impianti e attività esplicitamente inseriti nell'elenco contenuto nel D.P.R. 16.05.1959, n. 689 e nel D.M. 16/2/1982.

#### Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al D.P.R. 16.05.1959, n. 689 e nel D.M. 16/2/1982 è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei VV.FF.

#### Particolari Norme di Legge o di buona tecnica:

1. edifici ad uso civile (compresi nel D.P.R. 16.05.1959, n. 689 e nel D.M. 16/2/82). Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno N° 91 del 14/9/1961. Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati. Scale: le scale di norma devono essere realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. In relazione all'altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:
  - scala a prova di fumo;
  - scala a prova di fumo interna;
  - scala protetta.
2. Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nel D.M. del 16/2/1982). Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza

al fuoco dovrà essere comunque non inferiore a 120'. Compartimentazione: in relazione al rischio di incendio, al carico di fumo, al numero degli addetti, ecc..., devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati. Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di eventuale combustione. Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore a ml. 30.

3. Alberghi e pensioni Devono essere applicate le norme di cui alla Lettera Circolare del Ministero dell'Interno N° 27030/4122 del 21/10/1974.
4. Autorimesse. Devono essere applicate alle norme di cui al Decreto Ministeriale 01.02.1986.
5. Impianti termici. Gli impianti termici per le cui caratteristiche non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:
  - impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno N° 73 del 29/7/1971;
  - impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno N° 68 del 25/11/1969;
  - impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno N° 412/4183 del 6/2/1975 D.M. 31/3/1984.
6. Rete idrica antincendio. Tutti gli edifici di cui al D.M. 16.2/1982, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI 0 45-70 mm. muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
7. Impianti elettrici. La legge 1/3/1968 N° 186 "Disposizioni concernenti .omissis. le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI) si fa esplicito riferimento anche alla L. 5/3/1990 N° 46.
8. g) Impianti per l'impiego del gas combustibile. La legge 6/12/1971 N° 1083 " Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI GIG e approvate con Decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.
9. edifici di civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a ml. 12; valgono le prescrizioni in materia contenute nel decreto 16.05.1987, n. 246.

Per quanto in contrasto con le presenti norme valgono le prescrizioni dei decreti e della normativa vigente.

## ART. 92 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intecapedine 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 20 cm. da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

#### ART. 93 - USO DI GAS IN CONTENITORI DEPOSITI DI GPL CON CAPACITA' COMPLESSIVA NON SUPERIORE A 5 mc.

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

Per quanto si riferisce ai depositi di GPL con capacità complessiva non superiore a 5 mc si fa esplicito riferimento alle norme di sicurezza del D.M. 31/3/1984.

**TITOLO III°**  
**RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

**ART. 94 - SFERA DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, ambulatori, scuole materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 9/1/91 N° 10 , al D.P.R. 28/6/1977 N° 1052, al D.M. 10/3/1977 e al D.P.R. 7.10.1991 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

**ART. 95 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA**

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni metro cubo di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valori Go indicati nella seguente tabella:

<u>Tipo di edificio</u>	<u>Volume abitabile</u>	<u>Go (Kcal/hm 30C)</u>
Indipendente	Inferiore a 250 mc	0.8
Indipendente	fra 250 e 600 mc (estremi esclusi)	0.7
Indipendente	oltre 600 mc	0.6
Non indipendente	qualunque	0.6

in cui:

per volume abitabile si intende quello netto dai muri e solai; per edificio indipendente si intende la casa singola isolata od a schiera. Tali valori Go tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

**ART. 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO**

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5° tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che le condizioni indicati ai punti a,b,c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art.94, le disposizioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dello effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1.50 dal pavimento; I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc..) sono considerati in progetto non scaldati.

**ART. 97 - APERTURE VETRATE**

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli articoli 73,76,77, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 95 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**ART. 98 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI ED INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

La composizione dell'edificio (in pianta ed elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume;

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso almeno pari a 85 kg./mq..

**ART. 99 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione.

Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## TITOLO IV° NORME TECNOLOGICHE

### ART. 100 - NORME GENERALI

Gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locali confortevoli, funzionali salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente;

I detti requisiti sono:

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

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

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

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

### ART. 101 - TERMINOLOGIA

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;

parete: concreta separazione di un locali dall'ambito esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato o è delimitata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;

livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;

isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora e il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;

coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;

coefficiente volumetrico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura fra l'interno e l'esterno.

### ART. 102 - REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI

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

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc.. si deve far riferimento alle norme C.E.I.. Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate delle pareti e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

Sulle superfici interne delle pareti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18° C., allorché la temperatura esterna è pari a - 5°C..

La temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6° C., nei mesi freddi.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi e in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupata dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0.25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriale;

- 0.25 m/sec. a 0.50 m/sec., si i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone; negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

#### ART. 103 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

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

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori a 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici, le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4.00 mq. e in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

Norme dettagliate e comunque prevalentemente relative ad attività produttive-commerciali-direzionali con presenza di addetti prolungata o saltuaria vanno recepite dalla circolare della Giunta Regionale Veneto del 29/7/1987 n° 38.

#### ART. 104 - REQUISITI ACUSTICI - INQUINAMENTO SONORO

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

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

Si fa esplicito riferimento a quanto espresso in materia dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° marzo 1991 con particolare riguardo agli allegati A e B e alle tabelle 1 e 2.

Eventuali regolamenti locali relativi ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambiente esterno nonché la classificazione in zone individuate in relazione alla diversa destinazione d'uso con i relativi limiti massimi diurni e notturni di inquinamento sonoro, dovranno essere adeguati al Decreto medesimo.

#### ART. 105 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

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

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

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

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

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura, qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine ecc... nei quali è prevista l'espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica saranno:

##### servizi igienici:

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| a) espulsione continua    | 5  |
| b) espulsione discontinua | 12 |

##### cabine di cottura:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| a) espulsione continua | 8 |
|------------------------|---|

b) espulsione discontinua 14

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

<u>locali di soggiorno:</u>	37.80 mc
<u>Locali di servizio:</u>	3.50 mq
a) cabina di cottura:	
b) cucina	24.30 mc
c) bagno con più di due apparecchi e vasca	4.00 mq
d) bagno con più di due apparecchi e doccia	3.50 mq
e) gabinetto con meno di tre apparecchi senza vasca o piatto doccia	2.50 mq

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura e da un bagno con più di due apparecchi e vasca o piatto doccia.

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi o indivisi, non deve essere inferiore a 37.80 mc. per persona.

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

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0.75 mc./mc.h..

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a  $32 p/V$  mc./mc.h., con p numero delle persone e V volume dei locali in mc.

Il coefficiente di ricambio dei locali di servizio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni e alle scelte progettuali.

I locali degli alloggi, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/20 di mq./mc., nei locali di soggiorno, non meno di 1/27 di mq./mc., nei locali di servizio.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni in essi prodotte.

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

#### ART. 106 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

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

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

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

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 95.

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

- distribuzione dell'acqua potabile e della energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio. Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempo di attesa, numero delle fontane;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi termali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con la esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione degli incendi;
- protezione dai fulmini;

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

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

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

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

#### ART. 107 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'art. 104 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

#### ART. 108 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

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

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

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 103, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a m. 1.00.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 103, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete, fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengono ad alloggi.

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

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

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0.80 m., alto 2.50 m.

#### ART. 109 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

La permeabilità dell'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 mc./h m., allorché la sovrappressione è di 10 mm. di H<sub>2</sub>O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali disposizioni di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0.1 mc./h m..

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

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

#### ART. 110 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

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

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

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

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

#### Articolo 111 - REQUISITI ECOLOGICI

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

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0.8 Kcal./mc.h ° C.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edificio o per gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

## **TITOLO V°**

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

#### **ART. 112 - OPERE PROVVISORIALI**

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

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

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

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al 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 Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **ART. 113 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

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

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

#### **ART. 114 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

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

**PARTE QUINTA  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I°  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 115 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI, CONCESSIONI EDILIZIE  
RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL  
PRESENTE REGOLAMENTO**

Nelle aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) vigente, entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85, per un periodo di cinque anni a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, continua a valere il Regolamento Edilizio esistente alla data di approvazione dei singoli strumenti di intervento.

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, delle aree esterne agli ambiti di cui al comma precedente, comporta la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 29 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata, fatto salvo il riconoscimento di adeguata proroga nei casi di dimostrata causa di forza maggiore.

## **TITOLO II° DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 116 – NORME ABROGATE**

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

### **ART. 117 – POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 61/85 e successive integrazioni e/o modifiche.

### **ART. 118 – SANZIONI**

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

Non è ammessa l'oblazione in via breve.