

# **COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE**

**Variante parziale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 50 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61**

## **Regolamento edilizio**

R.E. vigente approvato con: D.G.R. 11 ottobre 2002, n. 2909  
e D.G.R. 16 maggio 2003, n. 1484

Variante approvata con delibera di C.C. 54 del 20/10/2004

Testo Integrato con le modifiche di cui alla variante approvata con delibera di  
C.C. 60 del 23/12/2005

**Testo Integrato con le modifiche di cui alla variante  
approvata con delibera di C.C. n.3 del 23/03/2007**

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I° Natura e scopi del regolamento	5
Art. 1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	5
Art. 2 Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori	5
Capo II° Concessioni urbanistiche ed edilizie	7
Art. 3 Opere non soggette a permesso di costruire e D.I.A.	7
Art. 4 Opere non soggette a denuncia, relazione, autorizzazione, concessione, ma soggette a nullata ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/04	8
Art. 5 Opere soggette a denuncia di inizio attività	9
Art. 6 Opere soggette a permesso di costruire	11
Art. 7 Opere da eseguire dal comune	12
Art. 8 Opere in regime di diritto pubblico	12
Art. 9 Domande di permesso di costruire e di giudizio preliminare	13
Art. 10 Norme per la presentazione dei progetti	14
Art. 11 Permesso di costruire	17
Art. 12 Evidenza del permesso di costruire e del progetto	18
Art. 13 Validità del permesso di costruire	18
Art. 14 Onerosità del permesso di costruire	18
Art. 15 Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione	19
Art. 16 Contributo relativo al costo di costruzione	19
Art. 17 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	19
Art. 18 Permesso di costruire gratuito	20
Art. 19 Onerosità della concessione per opere non residenziali	21
Art. 20 Edilizia convenzionata	21
Art. 21 Certificato di destinazione urbanistica	22
Capo III° Commissione edilizia	23
Art. 22 Attribuzioni della commissione edilizia	22
Art. 23 Composizione della commissione edilizia	23
Art. 24 Funzionamento della commissione edilizia	23
Capo IV° Esecuzione e controllo delle opere	26
Art. 25 Punti di linea e di livello	26
Art. 26 Inizio e termine dei lavori	26
Art. 27 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	27
Art. 28 Vigilanza sulle costruzioni	27
Art. 29 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio.	28
Art. 30 Annullamento del titolo edilizio	28
Capo V° Uso dei fabbricati e dei manufatti	29
Art. 31 Agibilità degli edifici	29
Art. 32 Collaudo delle opere di urbanizzazione	30
TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	31
Capo I° Definizioni di elementi particolari	31
Art. 33 Cortile, patio, lastrico solare, cavedio	31
Art. 34 Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi	31
Art. 35 Impianti tecnologici	32

Capo II° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi	34
Art. 36 Decoro degli edifici	34
Art. 37 Spazi scoperti	34
Art. 38 Recinzioni.	35
Art. 39 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	37
Art. 40 Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato	39
Art. 41 Bussole d'ingresso	40
Art. 42 Altezza minima della falda del tetto	40
Art. 43 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	40
Art. 44 Coperture	41
Art. 45 Scale esterne	41
Art. 46 Marciapiedi	41
Art. 47 Portici pubblici o ad uso pubblico	41
Art. 48 Apertura di accessi e strade private	42
Capo III° Prescrizioni di carattere speciale	43
Art. 49 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	43
Art. 50 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	43
<b>TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE</b>	<b>44</b>
<b>Capo I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE</b>	<b>44</b>
Art. 51 Igiene del suolo e del sottosuolo	44
Art. 52 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	44
Art. 53 Muri perimetrali	44
Art. 54 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili	45
Art. 55 Protezione dall'umidità	45
Art. 56 Convogliamento delle acque meteoriche	46
Art. 57 Isolamento termico	46
Art. 58 Impianto di riscaldamento	46
<b>Capo II° Fognature</b>	<b>47</b>
Art. 59 Condotti e bacini a cielo aperto	47
Art. 60 Condotti chiusi	47
Art. 61 Depurazione degli scarichi	47
Art. 62 Allacciamenti	47
Art. 63 Fognature delle lottizzazioni	48
Art. 64 Fognature singole	48
Art. 65 Prescrizioni particolari	48
Art. 66 Immondizie	48
<b>Capo III° Ambienti interni</b>	<b>49</b>
Art. 67 Requisiti degli alloggi e delle autorimesse	49
Art. 68 Ventilazione ed aerazione	49
Art. 69 Condizionamento: caratteri generali degli impianti	55
Art. 70 Installazione di apparecchi a combustione	55
Art. 71 Impianto elettrico	57
Art. 72 Dotazione dei servizi	57
Art. 73 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	58
Art. 74 Piani seminterrati e sotterranei	59
Art. 75 Volumi tecnici	60
<b>Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione</b>	<b>61</b>

Art. 76 Edifici e locali di uso collettivo	61
Art. 77 Barriere architettoniche	61
Art. 78 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	62
Art. 79 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	62
Art. 80 Impianti al servizio dell'agricoltura	62
<b>TITOLO IV° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>63</b>
<b>Capo I° Norme di buona costruzione</b>	<b>63</b>
Art. 81 Stabilità delle costruzioni	63
Art. 82 Manutenzioni e restauri	63
Art. 83 Provvedimenti per costruzioni pericolanti	63
<b>Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio</b>	<b>64</b>
Art. 84 Locali per la lavorazione di materiali combustibili	64
Art. 85 Impiego di strutture lignee	64
Art. 86 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	64
Art. 87 Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	64
Art. 88 Particolari prevenzioni cautelative	64
Art. 89 Uso di gas in contenitori	65
<b>Capo III° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</b>	<b>66</b>
Art. 90 Opere provvisoriale	66
Art. 91 Scavi e demolizioni	67
Art. 92 Movimento ed accumulo dei materiali	67
<b>TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>68</b>
Art. 93 Misure di salvaguardia	68
Art. 94 Deroghe	68
Art. 95 Sanzioni	68
Art. 96 Entrata in vigore del presente regolamento	68

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I° Natura e scopi del regolamento

#### *Art. 1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio*

1. 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 3, 4, 5, 6 e 7.

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

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

#### *Art. 2 Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori*

1. 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.

2. 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 nel Permesso di Costruire e nella D.i.a.

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

4. In particolare il titolare della Permesso di Costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e gli effetti delle norme contenute nell'art.29 del D.P.R. n.380/01, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite dalla medesimo.

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

6. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 29 del D.P.R. n.380/2001, fornendo al Dirigente, ovvero al responsabile dell'ufficio o del servizio, di cui al D.L.gs. n.267/2000, d'ora in avanti il Dirigente, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

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

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

## Capo II° Permessi di Costruire e Denuncia di Inizio Attività edilizia

### *Art. 3 Opere non soggette a Permesso di Costruire e D.I.A.*

1. Non è necessaria la presentazione di alcuna istanza edilizia per i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457; qualora l'immobile risulti vincolato dalla L. 1 giugno 1939 n. 1089 e L. 29 giugno 1939 n. 1497 è necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA. AA. competente;
- b) i cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere (ovvero "funzionali"), compatibili con le previsioni urbanistiche di zona del P.R.G., purché non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino l'individuazione di standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 (e successive modificazioni ed integrazioni), e cambi di destinazione d'uso di unità residenziali purché di superficie netta di pavimento inferiore a un terzo della superficie netta di pavimento dell'unità abitativa originaria;
- c) recinzioni in zona agricola realizzate in rete metallica con pali infissi su terreno privi di fondazione, purché non fronteggianti aree pubbliche e di altezza non superiore a ml. 1,80;
- d) opere di assoluta necessità e urgenza ordinate dal Sindaco; tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale;
- e) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;
- f) opere di ripristino di assoluta urgenza conseguenti a eventi di calamità naturale o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, ovvero danni a persone e cose; tali opere sono eseguite sotto la personale responsabilità del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo e dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. È però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro trenta giorni dal loro inizio, la domanda di concessione/autorizzazione la relazione o la denuncia di inizio attività, nei modi e nelle forme indicati nei successivi articoli;

- g) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- h) le attività di coltura agricola, comprese le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;
- i) l'abbattimento di essenze arboree a fini produttivi e/o connessi all'attività agricola e l'abbattimento di essenze arboree con altezza inferiore a dieci metri.
- j) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- k) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo: in particolare, si precisa che l'uso limitato nel tempo (stagionale), ma ripetitivo, (per più anni) esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
- l) opere di scavo per allacciamenti ai sottoservizi di modesta entità;
- m) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni), targhe pubblicitarie con dimensioni non superiori a cm 30 x 35, lapidi cimiteriali;
- n) baracche di cantiere;
- o) opere di sistemazione esterne di modesta entità quali pavimentazioni, sistemazioni a verde non comportanti modifiche significative delle quote altimetriche;
- p) caminetti esterni privi di copertura posti a distanza maggiore di mt. 1,50 dal confine;
- q) installazione di protezioni solari, negli immobili privati, non su spazi pubblici o di uso pubblico, qualora non si configurino come strutture fisse.

*Art. 4 Opere non soggette a denuncia, relazione, autorizzazione, permesso di costruire, ma soggette a nulla-osta ambientale, ai sensi della D.Lgs. n.42/2004*

1. Non sono soggette ad alcun provvedimento edilizio, ma sono comunque soggette a preventivo nulla-osta ambientale nel caso in cui riguardino immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs n.42/2004 le seguenti opere:

- a) installazione, modifica e rimozione sulle pareti esterne degli edifici di: cartelloni, mezzi pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, insegne, tende; l'installazione e la modifica di tende ed insegne, all'interno degli ambiti individuati dall'apposito regolamento di arredo urbano, dovrà in ogni caso conformarsi alle procedure ed ai tipi stabiliti dallo stesso regolamento di arredo urbano.

- b) collocazione di antenne paraboliche e satellitari, gruppi refrigeranti, collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici;
- c) piccoli ricoveri per animali domestici;
- d) caminetti esterni privi di copertura;
- e) opere eseguite dal Comune;

*Art. 5 Opere soggette a denuncia di inizio attività*

1. Per gli immobili non assoggettati alle disposizioni di cui al D.L.gs. 42/2004 e 6 dicembre 1991 n. 394, o dalla L. 18 maggio 1989, n. 183 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, e purché gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati, i seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 comma 1, lett. b) e c) del D.P.R. n.380/2001.
- 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, cancellate, accessi carrai e pedonali, e tombinamenti;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ~~1~~, non modificano la destinazione d'uso, ad eccezione dei cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere come definiti dal precedente art.3, 1° comma, lett. b);
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute ~~nel~~ ~~la~~ Permesso di Costruire;

- h) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n.380/2001 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- i) interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.22, comma 3, lett. b) del D.P.R. n.380/2001, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- j) interventi di nuova costruzione, di cui all'art.22, comma 3, lett. c) del D.P.R. n.380/2001 qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano volumetriche;
- k) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- l) opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- m) abbattimento di alberi d'alto fusto, di altezza pari o superiore a 10 metri al di fuori delle aree di "verde privato" e delle aree soggette a vincolo paesaggistico e ambientale (non è soggetto a D.I.A. l'abbattimento di essenze arboree a fini produttivi e/o connessi con l'attività agricola);
- n) posa di tombe in cimitero;
- o) installazione di legnaie e casette in legno con le caratteristiche fissate dall'art. 4 delle N.T.A., nonché le strutture quali bersò, pergolati, pompeiane e gazebo con superficie inferiore a mq. 25.

2. Nei casi sopra indicati, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio, su apposito modello predisposto dallo Sportello Unico, dell'attività accompagnata oltre che dagli elaborati definiti al successivo art. 11, anche da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di anni tre a decorrere dal trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori e di inoltrare il Certificato di Collaudo finale.

3. In caso di esecuzione di opere in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità, rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere la denuncia di inizio attività, si applicano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. n.380/2001.

#### *Art. 6 Opere soggette a Permesso di Costruire*

1. Sono soggetti a Permesso di costruire gli interventi, non rientranti nelle procedure definite nei precedenti articoli 3, 4, 5 e così definiti:

- a) interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione di edifici e demolizione senza ricostruzione;
- b) interventi di ristrutturazione e/o modifiche sostanziali interne ed esterne degli edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- d) variazioni delle destinazioni d'uso senza opere a ciò preordinate (cambio d'uso "funzionale", compatibili con le previsioni urbanistiche, che non rientrino nei casi, previsti nella lettera b) del precedente articolo 3, per i quali non è necessaria la presentazione di alcuna istanza;
- e) installazione e/o modifica di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, ecc.;
- f) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- g) impianti sportivi all'aperto non rientranti nei casi di cui alla lettera d) del precedente art. 5;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- i) costruzione di ponti;

- j) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- k) costruzione di locali nel sottosuolo;
- l) installazione e/o modifica di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, ecc.);
- m) costruzioni accessorie, costruzioni prefabbricate (locali, boxes, tettoie), palloni pressostatici e tensostrutture purché non siano temporanee e precarie;
- n) installazione e/o modifica di impianti a carattere pubblico quali linee elettriche, antenne, ripetitori, nonché gli impianti radio base per telecomunicazioni;
- o) costruzioni, modifiche e/o demolizioni di tombe e/o edicole funerarie;
- p) abbattimento di alberi d'alto fusto, di altezza pari o superiore a 10 metri nelle aree di "verde privato" e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e ambientale;
- q) tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio non rientranti negli articoli precedenti.

2. In caso di opere realizzate in assenza o con difformità, rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere una concessione, saranno sanzionate ai sensi della L.R. 61/85 e della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### *Art. 7 Opere da eseguire dal comune*

1. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### *Art. 8 Opere in regime di diritto pubblico*

1. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 77 della L. R. 61/85.

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del *Dirigente*, all'accertamento della conformità alla disciplina urbanistica vigente. Tale accertamento di conformità sostituisce il Permesso di Costruire o la denuncia di inizio attività. 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. 9 Domande Permesso di Costruire e di giudizio preliminare*

1. Le domande per l'esecuzione delle opere citate nei precedenti articoli, o la comunicazione al Sindaco e/o Dirigente di cui al secondo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc. disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Dirigente.

2. Alla domanda di Permesso di Costruire, dove necessario, devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia dell'atto di proprietà o altro titolo attestante diritto reale o un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare;
- b) relazione con indicate in caso di intervento su fabbricati esistenti le precedenti licenze/concessioni edilizie, Permesso di Costruire, denunce di inizio attività e/o eventuali domande di Permesso di Costruire in sanatoria;
- c) 3 copie del progetto (5 copie in caso di aree o edifici vincolati) compilate secondo le norme indicate nel successivo art. 11.

3. Il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

4. Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare avente diritto, dal progettista.

5. 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. 27.

6. 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 Permesso di Costruire.

7. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Dirigente mediante lettera inoltrata all'Ufficio protocollo del Comune o inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti, previa comunicazione di rinuncia, con le stesse modalità, da parte dei responsabili originari.

8. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

10. Non è prescritto il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. per gli interventi di cui all'art. 5 fatta salva la possibilità da parte del Dirigente di richiedere tale parere qualora necessario.

11. Alle domande di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio devono essere allegati tutti i pareri delle amministrazioni competenti<sup>1</sup>, prima del rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni.

12. Qualunque progetto può essere preceduto da più di un semplice elaborato di massima allegato alla domanda sottoscritta dal Richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un parere preventivo, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune. I tempi per la formulazione di tale parere preventivo sono di 30 giorni.

13. I Permessi di Costruire rilasciati su territori soggetti a permesso a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi del Permesso di Costruire medesimo 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.

14. Per gli interventi relativi agli impianti produttivi si applica la disciplina di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447

#### *Art. 10 Norme per la presentazione dei progetti*

1. I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm. 21x 30.

---

<sup>1</sup> Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, A.N.A.S., Vigili del fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

2. Essi devono in ogni caso comprendere un estratto di mappa recente, in scala non inferiore a 1:2000, che comprende punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

3. Devono contenere altresì per le opere previste alle lettere a), b), c), d), e), f), g), k), l), m) dell'articolo 6, l'indicazione della destinazione di zona del P.R.G.C., secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

4. Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 6, e ove necessario dall'art. 5, i progetti devono inoltre contenere:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria, scala 1:500, con rilievo reale e dimostrazione della superficie del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, 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 quote altimetriche e planimetriche nel planivolumetrico di progetto con quote riferite ad un caposaldo individuato e descritto in progetto.
- c) la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, ovvero, in relazione alle elevate dimensioni dell'edificio in scala 1:200, 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 ovvero, in relazione alle elevate dimensioni dell'edificio in scala 1:200, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, ovvero, in relazione alle elevate dimensioni dell'edificio in scala 1:200, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) una o più sezioni verticali quotate, in scala 1:100, ovvero, in relazione alle elevate dimensioni dell'edificio in scala 1:200,;
- h) planimetria del fabbricato, in scala 1:200 ÷ 1:500, con l'indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche estesi fino alle reti collettrici;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio, a verde, ed altri indici di fabbricazione;
- l) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;

- m) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate.
- n) Scheda informativa di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 27 maggio 1997, n. 1887 e relativa Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997, per progetti che riguardino insediamenti produttivi e terziario.
5. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative;
- a) estratto dal P.R.G.C. esteso alle zone adiacenti, con evidenziata l'area da lottizzare;
  - b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto che attesti la titolarità alla lottizzazione;
  - c) elaborato grafico su base catastale in scala 1:2000 esteso alle zone adiacenti, con individuazione del perimetro di intervento e i numeri delle particelle catastali incluse nel piano.
  - d) rilievo topografico redatto con il metodo celerimetrico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche e i capisaldi di riferimento;
  - e) documentazione fotografica con indicati i coni visuali;
  - f) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, distinto in:
    - zonizzazione, in scala 1:500, con indicazione degli eventuali allineamenti obbligatori, limiti di massimo inviluppo, comparti di attuazione, delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, del verde, dei parcheggi e degli altri spazi pubblici, nonché delle carature urbanistiche;
    - i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico e industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica, ecc.);
    - sezioni trasversali significative delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
    - progetto, in scala 1:200 ovvero 1:500, degli spazi pubblici (piazze, marciapiedi, verde attrezzato, ecc.) con l'indicazione dei materiali, delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
    - planivolumetrico relativo alla localizzazione e disposizione degli edifici;
  - a) relazione di progetto;
  - b) norme tecniche di attuazione, in cui siano definiti i tempi e le modalità di realizzazione della lottizzazione, nonché la disciplina delle destinazioni d'uso, delle tipologie ammissibili, dei materiali e dei colori prescritti o ammessi;

- c) schema di convenzione;
  - d) preventivo sommario di spesa;
  - e) disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, redatto sulla base del capitolato speciale approvato dal Consiglio Comunale;
  - f) pareri preventivi obbligatori;
  - g) gli estremi relativi ai precedenti provvedimenti autorizzativi (taciti e non).
6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo del computo metrico estimativo dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione definitiva.
7. Per le varianti da apportare a progetti approvati: il progetto approvato con le modifiche richieste indicate con il colore rosso indelebile per le costruzioni e giallo indelebile per le demolizioni.
8. In ogni caso il dirigente potrà richiedere adeguata documentazione fotografica corredata da planimetria con l'indicazione dei coni visuali.

#### *Art. 11 Permesso di Costruire*

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire sono quelle stabilite dall'art. 20 del D.P.R. n.380/2001
2. I Permessi di Costruire sono rilasciati dal Dirigente ai sensi T.U.E.L. di cui al D.L.gs. n.267/2000;
3. Le determinazioni sulle istanze di Permesso di costruire, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. n.380/2001.
4. Dopo il rilascio del Permesso di Costruire, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Dirigente del loro inizio, previo compimento di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio dei lavori, quali il deposito dei calcoli dei cementi armati, il calcolo degli isolamenti, ecc.. L'avviso di rilascio del Permesso di Costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dalla data del rilascio della concessione stessa che è disponibile, a chiunque voglia prenderne visione, presso gli uffici comunali previa domanda scritta, al Dirigente.
5. I provvedimenti inerenti il rilascio di Permesso di Costruire, devono essere ritirati dai richiedenti, o loro delegati, entro centoventi giorni dalla notifica dell'avviso di rilascio del provvedimento, pena la decadenza del provvedimento stesso.

#### *Art. 12 Evidenza del Permesso di Costruire e del progetto*

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, e del Permesso di Costruire di cui ai precedenti articoli 5 e 6 devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del Permesso di Costruire, o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza ai sensi del D.L.gs.n. 494/96 e n. 528/99, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. n. 10/91.

#### *Art. 13 Validità del Permesso di Costruire*

1. In sede di rilascio di Permesso di Costruire, dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla notifica della determinazione del provvedimento; quello per l'ultimazione non può essere superiore a tre anni dal loro inizio.

3. Decorsi tali termini il permesso decade per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può accordata, per una sola volta, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Il presente articolo resta normato dall'art. 15 del D.P.R. n.380/2001.

#### *Art. 14 Onerosità del Permesso di Costruire*

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. n.380/2001, il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nell'art.16 del D.P.R. n.380/2001. Ai fini della determinazione degli Oneri di Urbanizzazione sono considerate di espansione le aree con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo e soggette a Progetto norma o a comparto, mentre le rimanenti aree sono considerate di completamento.

#### *Art. 15 Contributo relativo agli Oneri di urbanizzazione*

1. 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 27.06.1985 o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione I°, mentre gli oneri di urbanizzazione II° sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti individuando, ai fini dello scomputo, l'incidenza di ciascuna delle tre categorie di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e all'atto di presentazione della D.I.A. con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.

#### *Art. 16 Contributo relativo al Costo di costruzione*

1. All'atto del rilascio del Permesso di costruire viene stabilito, 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 27.06.1985 e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla richiesta.

#### *Art. 17 Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione*

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, a 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 dalla regione.

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

3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare del permesso di costruire, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

## *Art. 18 Permesso di costruire gratuito*

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

- 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 ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n.153. Si considera a titolo principale ai sensi dell'art. 8 Legge regionale 22.12.1978 n° 69, l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 legge 09.05.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione, non anteriore a mesi sei e da produrre alla presentazione della domanda, del competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazione, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione;
- Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

*Art. 19 Onerosità del permesso di costruire per opere o impianti non destinati alla residenza*

1. Il permesso di costruire relativo ad attività industriali od artigianali è subordinato esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere 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 ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. n.380/2001, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

3. Per gli annessi rustici vale quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi è subordinato ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota del costo di costruzione, non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6. In particolare si fa riferimento all'art. 81 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61 e sue variazioni.

*Art. 20 Edilizia convenzionata*

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso di costruire si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

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

4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del titolare del permesso di costruire.

*Art. 21 Certificato di destinazione urbanistica*

1. Il *Dirigente* rilascia, su domanda presentata su appositi moduli, a cui va allegato un estratto mappa aggiornato, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

## *Capo III° Commissione edilizia*

### *Art. 22 Attribuzioni della commissione edilizia integrata e d'ufficio*

1. Il progetto delle opere descritte al primo comma del precedente art. 6 è presentato, quando previsto dal presente regolamento, alla Commissione Edilizia d'ufficio, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

2. Per il rilascio delle autorizzazioni ambientali di cui al Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Ambientali, viene istituita la Commissione Edilizia Comunale Integrata nell'ambito delle funzioni amministrative attribuite o subdelegate in materia dalla L.R. 63/1994 e successive modifiche e integrazioni, effettuando valutazioni di carattere estetico, nei soli casi di beni sottoposti a vincolo paesaggistico e ambientale. Può inoltre fissare particolari modalità costruttive o di finitura nel caso vengano ritenute necessarie per un corretto inserimento dell'opera progettata nell'ambiente circostante in relazione al tipo di vincolo paesaggistico e ambientale. Essa potrà inoltre essere sentita, per pareri non vincolanti, dal Sindaco, dal Dirigente o dal Responsabile del Procedimento su quanto ha attinenza all'uso e alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in genere.

### *Art. 23 Composizione della commissione edilizia integrata e d'ufficio*

1. La Commissione Edilizia Comunale d'ufficio è composta dal Dirigente, dal Responsabile del procedimento, dal Responsabile dell'Istruttoria e da un componente dell'ufficio tecnico in qualità di segretario.

2. La Commissione Edilizia Comunale integrata è composta da:

a) membri di diritto:

- o Dirigente dell'Area Tecnica con funzioni di presidente
- o Responsabile del procedimento
- o Responsabile dell'istruttoria

b) membri elettivi:

due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, come previsto dalla L.R. 63/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, nominati dal Consiglio Comunale sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, urbanistica, agraria, materie ambientali o artistico-monumentali o equipollenti.

Assiste alle sedute, in qualità di segretario con funzioni di redigere verbali, senza diritto di voto, un istruttore comunale designato dal Dirigente dell'Area Tecnica.

3. I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
4. Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia Integrata chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa.
5. Ai membri elettivi della Commissione stessa può essere concesso un gettone di presenza della cui entità delibera il Consiglio Comunale.

#### *Art. 24 Funzionamento della commissione edilizia integrata e d'ufficio*

1. La Commissione Edilizia integrata o d'ufficio si riunisce ordinariamente, su convocazione del Dirigente, una volta ogni trenta giorni e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
2. L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi d'urgenza.
3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta non pubblica, è necessaria la presenza del Presidente, del tecnico comunale e di almeno uno dei rimanenti membri.
4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
5. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo il precedente articolo 24, ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
6. I pareri della Commissione integrata o d'ufficio sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.
7. La Commissione integrata o d'ufficio può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 9 del presente Regolamento e loro tecnici.
8. La Commissione integrata o d'ufficio può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
9. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione integrata o d'ufficio a fungere da relatore su particolari progetti.
10. Dei pareri espressi dalla Commissione integrata o d'ufficio deve essere redatto un verbale, che viene sottoscritto da tutti i membri presenti.

11. Quando la Commissione integrata o d'ufficio 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, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

13. I membri della Commissione integrata o d'ufficio sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

## Capo IV° Esecuzione e controllo delle opere

### *Art. 25 Puntii di linea e di livello*

1. Il titolare del permesso di costruire, denuncia inizio attività, è scrupolosamente tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

### *Art. 26 Inizio e termine dei lavori*

1. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio entro il giorno di inizio effettivo e di ultimazione dei lavori entro quindici giorni dalla data di effettiva ultimazione .

2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto ai sensi dell'art.25 del D.P.R. n.380/2001.

3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio di 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 comma precedente.

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

5. In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della permesso di costruire ad edificare e/o a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

6. Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dello assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

7. In tal caso la denuncia di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

8. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi, ai sensi della legge n.10/91 e s.m.i.

9. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio comunale, di quanto previsto dalla L. 1086/71 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.

10. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentato, qualora ricorra il presupposto, il progetto dell'impianto elettrico ai sensi della legge n.46/90 e s.m.i..

11. la mancata presentazione della denuncia di inizio lavori comporta la corresponsione della sanzione amministrativa di €260,00.

#### *Art. 27 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico*

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate 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 *Dirigente* del settore tributi ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

4. Il *Dirigente* ha la 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.

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

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

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

#### *Art. 28 Vigilanza sulle costruzioni*

1. Il *Dirigente* esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

2. Per tale vigilanza il *Dirigente* si avvale degli agenti comunali e dell'Ufficio Tecnico.

3. Egli denuncia eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

*Art. 29 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio.*

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001.

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si precisa che per area su cui insiste l'opera abusiva, si intende quella occupata dall'opera stessa con le sue immediate pertinenze, valutate anche ai fini dell'accesso e tenuto conto del rapporto di copertura, nonché dell'indice fondiario, previsto dal Piano Regolatore Generale, in modo comunque da non essere mai superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

3. Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

4. Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

5. Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza del permesso di costruire contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

6. Le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire debbono essere demolite a spese del titolare del permesso.

7. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Dirigente applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire.

8. Relativamente alla disciplina degli interventi sanabili si fa riferimento agli articoli 31, 32, 33,34 e 35 del D.P.R. n. 380/2001.

9. Si richiamano altresì i disposti di cui agli artt. 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97 della L.R. 27.06.1985. n. 61.

*Art. 30 Annullamento del titolo edilizio*

1. Il titolo edilizio può essere annullato per motivi di legittimità, ai sensi degli articoli 38 e 39 del D.P.R. n.380/2001.

2. Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a permesso di costruire successivamente annullato, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 30.

3. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente dovrà sentire la Commissione Edilizia. L'annullamento del permesso di costruire è altresì disciplinato dall'art. 39 del D.P.R. n.380/2001.

## Capo V° Uso dei fabbricati e dei manufatti

### *Art. 31 Agibilità degli edifici*

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dei fabbricati e dei manufatti privati o pubblici oggetto degli interventi di cui alle lettere g), h), i), j) del precedente articolo 5), lettere a), b), c), d), k), m) del precedente articolo 6 o che sono stati oggetto di interventi edilizi che hanno modificato i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di risparmio energetico originari, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività deve presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001, allegando la seguente documentazione:

- a) dichiarazione del richiedente controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal costruttore che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e la conformità dell'isolamento di cui all'art.125 del D.P.R. n.380/2001.
- b) documentazione catastale, ove prescritta, con attestazione dell'Ute dell'avvenuta presentazione o richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte competente ufficio comunale, dell'avvenuto deposito ai sensi della L. 5 novembre 1971 e successive modificazioni e dell'art.7 del D.P.R. n.380/2001; nel caso non sono state eseguite opere in c.a. dev'essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile abitazione alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. n.380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n.380/2001;
- e) certificato di rispondenza a norma della/e porta/e tagliafuoco installate;
- f) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. di Venezia (se necessario o previsto) ovvero parere di conformità o dichiarazione di inizio attività, ai sensi del DPR 12 gennaio 1998, n. 37 e del DM 4 maggio 1998;
- g) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- h) comunicazione di inizio esercizio dell'impianto ascensore;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

- j) autorizzazione allo scarico in fognatura;
- k) certificato attestante la resistenza meccanica dei vetri antisfondamento, se installati.
- l) Dichiarazione di conformità alle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001.

2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la documentazione presentata. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. sul progetto (art.5, comma 3, lettera a D.P.R. n.380/2001). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

3. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

### *Art. 32 Collaudo delle opere di urbanizzazione*

1. Per i piani urbanistici attuativi e per il Piano Preliminare di Comparto il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

## TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

### Capo I° Definizioni di elementi particolari

#### *Art. 33 Cortile, patio, lastrico solare, cavedio*

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
  - a) *cortile*: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, di uno stesso fabbricato o complesso edilizio, 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;
  - b) *patio*: è l'area libera 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 misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio.
  - c) *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;
  - d) *cavedio*: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e 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:

<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>lato minore</i>	<i>diametro</i>
fino a ml 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
da ml 8,50 a ml 12,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

#### *Art. 34 Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi*

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

2. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, per i cortili e i lastrici, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00, qualora le finestre riguardino locali abitabili di unità immobiliari diverse, e a ml 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/2.

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

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

5. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.

6. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.

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

8. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

9. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

10. I cortili devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.

11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui alla lettera c) del precedente art. 34.

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

### *Art. 35 Impianti tecnologici*

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, silos, sottostazioni, impianti d'aspirazione, sempre che non riducano l'utilizzo delle aree a parcheggio e di manovra dei veicoli etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Per gli impianti tecnologici di cui al presente articolo non si applica la procedura di cui all'art. 80 della L.R. 61/85.

2. In ogni caso devono rispettare una distanza dai confini di ml. 1,50.

## Capo II° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

### *Art. 36 Decoro degli edifici*

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

2. A tal riguardo il *Dirigente*, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del *Dirigente*, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

4. Il *Dirigente* 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. 37 Spazi scoperti*

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi, pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:

- a) la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; la piantumazione dovrà essere fatta utilizzando di norma le specie arboree compatibili con l'ambiente contenute nei *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, allegati alle N.T.A.;
- b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;
- c) la sistemazione con materiale preferibilmente non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia, delle aree di manovra e parcheggio nonché di tutti gli spazi liberi. Nelle zone classificate P1 e P2 nel Piano di Assetto Idrogeologico del Sile e della pianura tra Piave e Livenza tale norma ha carattere prescrittivi e inderogabile.

3. A tal riguardo il *Dirigente*, ha la facoltà, di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

#### *Art. 38 Recinzioni.*

1. Nelle zone A e negli immobili e aree vincolate ai sensi della D.Lgs. n.490/1999 le recinzioni devono essere realizzate in muratura in cotto a facciavista, ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone, o in ferro con zoccolatura. L'altezza delle recinzioni non potrà superare i ml. 2,20; l'altezza dei pilastri dei cancelli non potrà superare i ml. 3,20.

2. Le recinzioni degli spazi scoperti nelle zone B, C1, C2, D1, D2 ed D4 devono essere realizzate, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 (Tutela del paesaggio), commi 8 e 9 delle N.T.A, utilizzando i seguenti materiali:

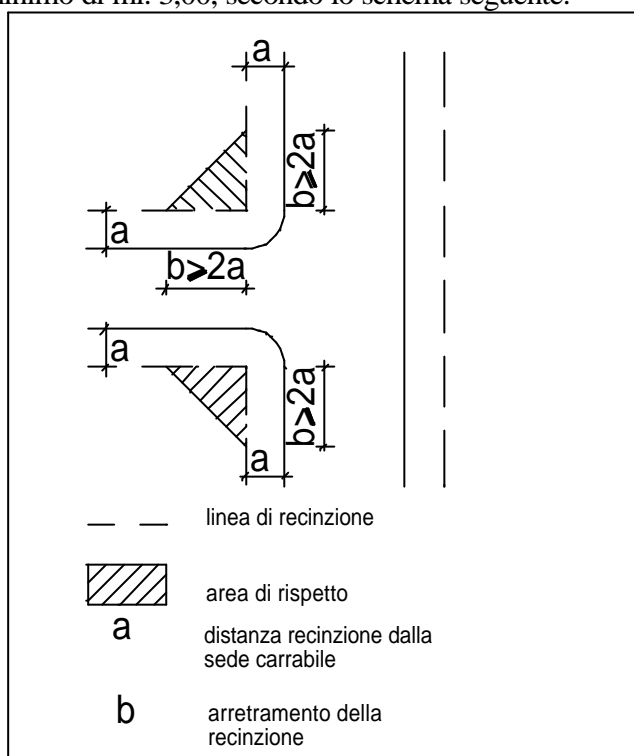
- a) essenze arbustive potate a siepe;
- b) rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
- c) in muratura in cotto a facciavista ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone;
- d) zoccolo in muratura o calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice, o rete metallica.

3. L'altezza delle recinzioni di cui al comma precedente non deve essere superiore a ml. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni; é fatto divieto di utilizzare in tali recinzioni elementi prefabbricati in calcestruzzo.

4. Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati (zone D1, D2 e D4), anche in adiacenza a zone residenziali o agricole, le recinzioni possono essere di altezza massima di ml. 3,00. Sul fronte stradale, fino al prolungamento del fronte del fabbricato e/o ad una distanza massima dalla strada di ml. 10,00 devono avere un'altezza massima di ml. 1,50, con trasparenze nelle zone particolari (incroci, curve).

5. Le recinzioni delle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici dovranno essere realizzate con forme, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali specifiche.

6. In tutte le zone B, C e D, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00, secondo lo schema seguente:



- i.
3. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, nei limiti di cui al precedente comma, il Dirigente, ha la facoltà, di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
  4. Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.
  5. Le recinzioni nelle zone agricole E1, E2 ed E3 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    - a) sono consentite le recinzioni realizzate con siepi o rete metallica, e/o ringhiere in ferro a disegno semplice, con zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a cm 30, di altezza non superiore a ml. 1,50, purché mascherate o accompagnate con essenze arbustive potate a siepe.
    - b) è consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di ml. 2,40 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.

- c) è consentita, ove risulta la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati, realizzata con pali in legno semplicemente infissi nel terreno.
- d) la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.
- e) la distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml.1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o con zoccolo in muratura o calcestruzzo. Le prescrizioni di cui alla presente lettera non si applicano alle opere e colture preesistenti.

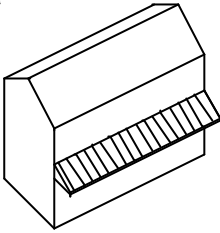
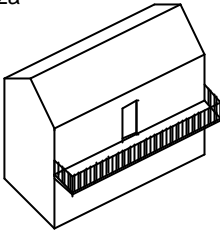
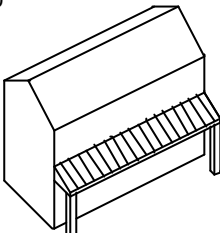
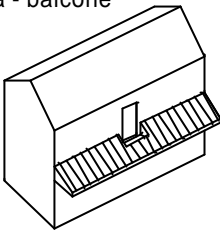
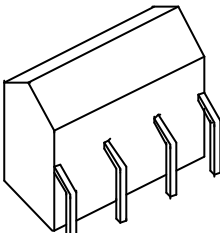
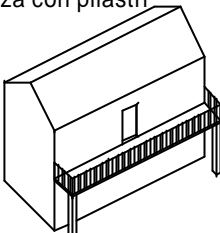
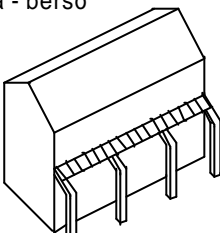
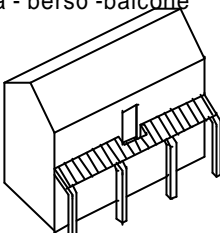
*Art. 39 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico*

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, sempre che non si superi il limite di 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
  - b) oltre i 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. 1,20.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. 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 dev'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;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

5. 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 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. 40 Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato*

A non praticabili	B praticabili
<p>Tettoia</p> 	<p>Terrazza</p> 
<p>Portico</p> 	<p>Tettoia - balcone</p> 
<p>Bersò</p> 	<p>Terrazza con pilastri</p> 
<p>Tettoia - bersò</p> 	<p>Tettoia - bersò -balcone</p> 

1. Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato, come individuati nella colonna "A" dello schema allegato (non praticabili), nonché i pergolati ed i bersò staccati dagli edifici, devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal confine, e di ml. 3,00 dalla strada mentre non sono influenti al fine delle distanze tra fabbricati.

2. Gli elementi edilizi in aggetto come individuati nella colonna "B" (praticabili), devono rispettare una distanza minima di 3.00 ml. dai confini, e dalla strada e 5,00 ml. dai fabbricati o da altri elementi edilizi in aggetto della medesima categoria.

3. Tutti gli elementi edilizi in aggetto, essendo esterni rispetto al limite di involucro degli edifici, possono essere oggetto di sopraelevazione od usati come ampliamento degli edifici solo nel caso che sussistano le condizioni minime previste per gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

4. Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione).

5. Le logge ed i portici con due o tre lati chiusi devono rispettare una distanza minima di ml. 5,00 dai confini e ml. 5,00 dai fabbricati.

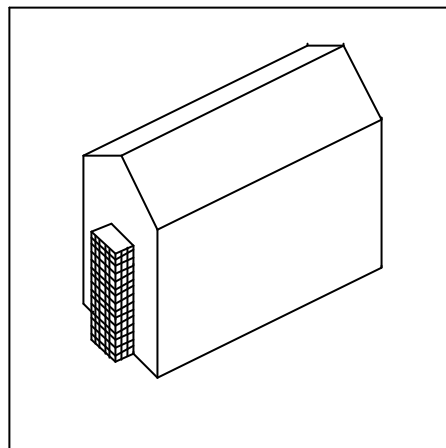
6. Gli elementi in aggetto di cui al primo e secondo comma devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2,20; è consentita la loro realizzazione anche a filo del marciapiede pubblico purché utilizzati a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

#### *Art. 41 Bussole d'ingresso*

1. Le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di 3,00 mq. di Superficie netta di pavimento non fanno né superficie coperta né superficie utile di pavimento.

2. Le bussole d'ingresso devono rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dal confine e ml. 5,00 dai fabbricati.

3. La bussola d'ingresso non è prevista nella tipologia dell'abitazione rurale



#### *Art. 42 Altezza minima della falda del tetto*

1. Altezza minima della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a ml. 2,20.

#### *Art. 43 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie*

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

#### *Art. 44 Coperture*

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A. e dell'ambiente circostante.

#### *Art. 45 Scale esterne*

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del I° piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza. Le scale esterne devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal confine.

#### *Art. 46 Marciapiedi*

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

2. 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 o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### *Art. 47 Portici pubblici o ad uso pubblico*

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

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

3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.

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

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

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

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

8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

9. Ai fini della determinazione della superficie netta di pavimento i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.

#### *Art. 48 Apertura di accessi e strade private*

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

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

3. Il Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

4. Ogni lotto di norma può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via e all'esterno del lotto (ad eccezione delle tipologie a schiera), separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a piazzola d'ingresso, dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio.

5. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.

6. I cancelli degli accessi carrai dovranno essere arretrati rispetto al limite delle corsie destinate alla circolazione dei veicoli di almeno mt. 5,00 al fine di non intralciare il flusso veicolare durante le manovre di ingresso e di uscita. Potranno essere ammesse deroghe unicamente in caso di intervento sull'esistente, ove non sia possibile adempiere alle indicazioni per mancanza di spazio, o nel caso di utilizzo di dispositivi di apertura automatizzati e telecomandati unicamente su strade locali o secondarie.

## Capo III° Prescrizioni di carattere speciale

### *Art. 49 Rinvimenti di carattere archeologico o storico-artistico*

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al *Dirigente*, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

### *Art. 50 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi*

1. 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.

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

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

## TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE

### Capo I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

#### *Art. 51 Igiene del suolo e del sottosuolo*

1. 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 d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

2. 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 nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati di analisi del P.R.G. in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico del Sile e della pianura tra Piave e Livenza.

3. È vietato altresì 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 Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### *Art. 52 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni*

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

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

#### *Art. 53 Muri perimetrali*

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

2. I muri esterni devono essere intonacati ovvero realizzati in muratura a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte. Non è ammesso l'uso di intonaci impermeabili.

3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto; nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

#### *Art. 54 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili*

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.

2. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti, di norma, in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### *Art. 55 Protezione dall'umidità*

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

2. Di norma i locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente delle nuove costruzioni devono essere sopraelevati di almeno 30 cm. rispetto alla quota media del terreno circostante.

3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

#### *Art. 56 Convogliamento delle acque meteoriche*

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale.

4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esiste ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### *Art. 57 Isolamento termico*

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. n° 1052 del 28 giugno 1977, nonché quelle della Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e dei relativi decreti di attuazione.

#### *Art. 58 Impianto di riscaldamento*

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle Leggi 5 marzo 1990, n. 46 e 9 gennaio 1991 n° 10 e dai relativi decreti di attuazione o dalle leggi in vigore in materia.

## Capo II° Fognature

### *Art. 59 Condotti e bacini a cielo aperto*

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

### *Art. 60 Condotti chiusi*

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

### *Art. 61 Depurazione degli scarichi*

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.

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

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

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

### *Art. 62 Allacciamenti*

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi dall'A.S.I. in osservanza delle disposizioni riportate di volta in volta nel permesso di costruire di cui all'art.12, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

#### *Art. 63 Fognature delle lottizzazioni*

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il *Dirigente* ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

#### *Art. 64 Fognature singole*

1. In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs 152/99 e dalla Delibera Interministeriale del 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui alla Legge n. 319/76).

#### *Art. 65 Prescrizioni particolari*

1. 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 del colmo del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla copertura al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminal delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.
4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

#### *Art. 66 Immondizie*

1. Nelle zone ove il servizio non viene effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venir meno al pubblico decoro.

## Capo III° Ambienti interni

### *Art. 67 Requisiti degli alloggi e delle autorimesse*

**“Le predette misure del Regolamento Edilizio si applicano a partire dalle istanze che verranno presentate dalla data odierna (29/06/2006). Per le istanze già presentate e in corso di esame, le predette misure valgono come criterio di riferimento, al fine di garantire l’agibilità dl garage, fermo comunque il rispetto della superficie totale.”**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare, e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio, sala di lettura e assimilabili;
- b) spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage.

4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (lettera a) del comma precedente) è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (lettera b) del comma precedente) l'altezza è riducibile a ml. 2,40, come pure riducibile a ml. 2,10 per gli spazi di servizio (lettera c) del comma precedente).

- b) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
- c) Per i locali con soffitti e volte l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.
- d) I locali destinati ad attività ad usi collettivi situate al piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, etc.).
- e) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 6 aprile 1999, n. 12.
6. *Superfici minime*: i locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,30 e cubatura non inferiore a mc. 24,00; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20; il Dirigente potrà, autorizzare limitati soppalchi anche per i locali con altre destinazioni a fronte di documentate esigenze e solo in edifici preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.
- b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m. 2,70; solo per gli esercizi esistenti sarà possibile derogare nell'altezza minima utile a condizione che la cubatura risulti almeno di mc. 22,00 nella camera per una persona e mc. 38,00 per quella per due persone; l'altezza utile comunque non potrà essere inferiore a ml. 2,50 e la superficie minima di mq. 8,00 con lato minimo di ml. 2,00 per camera ad un letto e m. 2,50 per camere a due letti con superficie minima di mq. 12,00.
7. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
- stanza di soggiorno di mq. 14,00;
  - posti di cottura di almeno mq. 4,00 per gli alloggi inferiori a mq. 60,00, comunicante ampiamente con il soggiorno;

- cucina di mq. 9,00 per alloggi di superficie superiore a mq. 60, 00;
- il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive risultano di mq. 18,00 e mq. 23,00;
- camera da letto di almeno mq. 14,00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona);
- un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- un ripostiglio di almeno mq. 2,00; l'eventuale garage per ricovero auto può fungere anche da ripostiglio; in tal caso la superficie minima dell'autorimessa dovrà essere incrementata della corrispondente superficie.

8. È consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. 38,00 anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 dotato di anti, opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

9. Non sono ammessi alloggi che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14,00, anche se dichiarati per una persona.

10. Negli edifici plurifamiliari (condomini, ecc.) è consentito il tetto massimo del 30% di alloggi monovano.

11. Sono sempre, fatte salve le precedenti autorizzazioni, consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S, nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 ai sensi della L.R. 12/99. In ogni caso non si potrà derogare dalle seguenti misure:

<i>Altezza:</i>	spazi di locali ad uso collettivo	:ml. 2,70
	spazi di abitazione privata (lettera a)	:ml. 2,40
	spazi accessori (lettera b)	:ml. 2,20
	spazi di servizio (lettera c)	:ml. 2,00
<i>Illuminazione:</i>	spazi di abitazione collettiva e privata	:1/10 del pavimento
	spazi accessori	:1/12 del pavimento
	spazi di servizio	:1/15 del pavimento o aerazione artificiale
<i>Superficie:</i>	spazi di abitazione	: tolleranza del 15% della corrispondente superficie minima

Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R. 12/99

12. Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.

13. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

14. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) del 3° comma del presente articolo e le stanze da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà inoltre essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.

15. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. La norma di cui al comma precedente vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli; la superficie utile finestrata potrà essere proporzionalmente aumentata fino ad un massimo del 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

16. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata, considerando il serramento.

17. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.

18. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

19. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.
20. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.
21. I garage singoli e i posti macchina coperti all'interno di autorimesse collettive, quando sono delimitati da pareti, devono avere larghezza minima di mt.2,70 e profondità minima di mt. 5,00.
22. Sono ammesse limitate deroghe alle dimensioni di cui al comma precedente solo nel caso di interventi di ristrutturazione che non prevedano la demolizione e ricostruzione, per comprovati motivi legati alla configurazione strutturale dell'immobile.

#### *Art. 68 Ventilazione ed aerazione*

1. Il responsabile dei lavori ed il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'Autorizzazione d'uso (Abitabilità o Agibilità) di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

2. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. del 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme seguenti.

3. *Superficie apribile e ricambi minimi d'aria:* gli alloggi devono essere progettati e realizzata in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti in legno, pitture dei muri interni, materiali coibentanti e isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine-caminetti, etc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

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

5. 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 aperture (dai serramenti, da parti di questi o altri dispositivi) quali:

- sistemi a VASISTAS su porte e finestre;
- valvole di SHERINGHAM;
- lamine disposte a gelosia;
- canne verticali di aerazione;
- sistema KNAPPEN;
- altri.

6. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

7. A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.

8. E' vietata l'installazione di serramenti a chiusura di logge e porticati sui quali affacciano locali abitabili.

8. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

9. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.

10. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

11. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml. 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

12. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

13. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### *Art. 69 Condizionamento: caratteri generali degli impianti*

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di  $20 \pm 1 \text{ C}^\circ$  con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^\circ$  con V.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a  $7 \text{ C}^\circ$ ;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.

2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..

3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### *Art. 70 Installazione di apparecchi a combustione*

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni 1,00 Kcal/h con un minimo di 100 cmq..

2. Nelle stanze da bagno, nelle stanze da letto e nelle autorimesse è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. n. 46 del 5.3.1990). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

### *Art. 71 Impianto elettrico*

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### *Art. 72 Dotazione dei servizi*

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di mq. 4,00 contenente:

- un bidet;
- un vaso;
- un lavabo;
- una doccia o vasca da bagno;
- eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,00 con profondità minima di ml. 1,00 aerato e illuminato naturalmente o artificialmente.

2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico fino a 10 utenti, oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero di addetti.

4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:

- a) nelle abitazioni civili quando abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
- b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessità di zona filtro;

*Art. 73 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti*

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

2. Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.

3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

4. Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione di cui presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

5. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.

6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.

7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.

8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1,20; è riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

9. Le scale di uso comune devono avere una larghezza minima di ml. 1,20; nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 1,00; nel caso di scale che collegano vani abitativi con locali accessori (cantine, sottotetti, etc.), oppure scale non principali, è consentita la larghezza minima di ml. 0,80.

10. I gradini delle scale devono di norma essere di pianta rettangolare, e avere le seguenti caratteristiche:

- alzata minima cm. 15, massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata non inferiore a cm 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre;
  - nel caso di scale con andamento non rettilineo le citate dimensioni minime della pedata devono essere garantite ad una distanza di cm. 40 dal bordo interno del gradino.

12. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,60.

13. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

14. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

15. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni indicate dalla L. 13/89 se ad uso privato, e dal DPR 503/96 se ad uso pubblico.

16. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,80; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1,50 di profondità.

#### *Art. 74 Piani seminterrati e sotterranei*

1. I piani seminterrati e i sotterranei soprattutto di alberghi non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal comma 3 del precedente art. 69, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.

1. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori apertisi su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico.

2. Le rampe carrabili per accesso ai piani interrati devono avere pendenza non superiori a 18% se rettilinee, al 12% se curve; il raggio minimo di curvature deve essere di ml. 6,00; la larghezza minima non può essere inferiore a ml. 3,20 se a servizio di abitazioni unifamiliari o di un massimo di due posti auto, a ml. 4,00 se a servizio di garage condominiali o per più di due posti auto. Il materiale di pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentirne la percorrenza anche in condizioni atmosferiche avverse; fra la strada pubblica e l'inizio della rampa deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo di almeno ml. 5,00.
3. Le corsie di manovra di garage comuni o condominiali devono essere dimensionate in modo da consentire l'inversione di marcia dei veicoli, ed avere larghezza non inferiore a ml. 5,50.

#### *Art. 75 Volumi tecnici*

1. Per volumi tecnici s'intendono le superfici strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

## Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione

### *Art. 76 Edifici e locali di uso collettivo*

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta.

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'articolo 69 per i locali destinati ad usi individuali, salvo diverse disposizioni previste dalle normative regionali di riferimento.

3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

1. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie ed in ogni caso la Circolare regionale n. 13/97.

### *Art. 77 Barriere architettoniche*

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

2. Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 67, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

3. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo valgono le norme di cui all'art. 1 della L.S. 9 gennaio 1989, n° 13, D.M. n.236/89 e D.P.R. 503/96.

*Art. 78 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse*

1. 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.

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

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

*Art. 79 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli*

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad uso agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 67 e seguenti.

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

*Art. 80 Impianti al servizio dell'agricoltura*

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente areati in relazione alla tipologia dell'allevamento. Sono fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti dalla legislazione nazionale e/o europea.

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

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

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. 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, a distanza non inferiore a ml. 200.

## TITOLO IV° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### Capo I° Norme di buona costruzione

#### *Art. 81 Stabilità delle costruzioni*

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche preliminari alla costruzione o all'ampliamento di edifici pubblici e privati, devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64 e D.M. 11 marzo 1988.

#### *Art. 82 Manutenzioni e restauri*

1. 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. 83 Provvedimenti per costruzioni pericolanti*

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

## Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio

### *Art. 84 Locali per la lavorazione di materiali combustibili*

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

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

### *Art. 85 Impiego di strutture lignee*

1. Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

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

### *Art. 86 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco*

1. Prima del rilascio del permesso di costruire è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 aprile 1982 e successive modificazioni.

### *Art. 87 Collaudo di competenza dei vigili del fuoco*

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

### *Art. 88 Particolari prevenzioni cautelative*

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

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

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

4. 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. 89 Uso di gas in contenitori*

1. 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 esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

## Capo III° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

### *Art. 90 Opere provvisionali*

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

2. 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, provvedendo ad un'adeguata schermatura.

3. 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.

4. 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.

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

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

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

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

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

10. Dato il loro carattere temporaneo le opere provvisionali non richiedono alcun titolo edilizio né nulla-osta ambientale.

#### *Art. 91 Scavi e demolizioni*

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

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

3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

#### *Art. 92 Movimento ed accumulo dei materiali*

1. 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.

2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente, 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.

## TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### *Art. 93 Misure di salvaguardia*

1. A decorrere dalla data di adozione della Variante al P.R.G.C. e fino all'entrata in vigore della stessa, il Dirigente deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione di costruzione e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme.

2. Durante il periodo di salvaguardia è fatta salva la validità delle autorizzazioni e concessioni edilizie già rilasciate, purché i relativi lavori vengano iniziati ed ultimati entro i termini previsti.

3. L'entrata in vigore della Variante al P.R.G.C. comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni della Variante stessa, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 anni o quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85.

### *Art. 94 Deroghe*

1. Ove ricorrano particolari motivi di pubblica utilità, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967 n. 3110, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art. 80 della L.R. 61/1985, nonché dall'art. 43 delle N.T.A. della V.P.R.G..

### *Art. 95 Sanzioni*

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

2.. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

### *Art. 98 Entrata in vigore del presente regolamento*

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