



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

COMUNE DI LAVAGNO

Provincia di Verona

# REGOLAMENTO EDILIZIO

PIANO DEGLI INTERVENTI art. 17 L.R. 11/2004

VARIANTE N. 3

Elaborati aggiornati alla D.C.C. n. 62 del 19.08.2010

OTTOBRE 2008

**INDICE**

**PARTE PRIMA**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I**

**NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

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

**TITOLO II**

**AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E PERMESSI DI COSTRUIRE**

- Art. 4 - **OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**
- Art. 5 - **OPERE SOGGETTE A D.I.A**
- Art. 6 - **OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A. .**
- Art. 7 - **OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**
- Art. 8 - **OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**
- Art . 9 **È RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**
- Art. 10 - **NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**
- Art.11 **È PERMESSO DI COSTRUIRE**
- Art. 12 - **AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**
- Art. 13 - **ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**
- Art. 14 - **ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- Art . 15 - **COSTO DI COSTRUZIONE**
- Art . 16 - **ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**
- Art. 17 **È PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO**
- Art. 18 - **ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**
- Art. 19 - **EDILIZIA CONVENZIONATA**
- Art. 20 **È PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PUA**
- Art. 21 - **EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO**
- Art. 22 - **VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ~~E~~ AUTORIZZAZIONE**

**TITOLO III**

**COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

**AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER INTERVENTI SU IMMOBILI E AREE OGGETTO DEGLI ATTI O DEI PROVVEDIMENTI ELENCATI ALL'ART.157 DEL D. LGS. 22 GENNAIO**

**2004, N. 42, OVVERO OGGETTO DI PROPOSTA FORMULATA AI SENSI DEGLI ARTT. 138  
E 141, TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D. LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42.**

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

- Art. 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**
- Art. 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**
- Art. 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**
- Art. 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**
- Art. 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**
- Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITA'**

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

- Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'**

### **PARTE SECONDA**

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

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

- Art. 34 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**
- Art. 35 - CHIOSTRINE E CAVEDI**
- Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**
- Art. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

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

- Art. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI**
- Art. 39 - DECORO DEGLI SPAZI**
- Art. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**
- Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**
- Art. 42 - COMIGNOLI DELLE AREE PRIVATE**
- Art. 43 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**
- Art. 44 - ALBERATURE**
- Art. 45 - COPERTURE**
- Art. 46 - SCALE ESTERNE**
- Art. 47 - MARCIAPIEDI**
- Art. 48 - PORTICI**

## **Art. 49 E    TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI**

### **TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARI**

- Art. 50        INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE**
- Art. 51 È      BENI PAEAGGISTICI**
- Art. 52 -      INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**
- Art. 53 -      RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**
- Art. 54 È      INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**
- Art. 55 -      NUMERI CIVICI**

### **PARTE TERZA**

#### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

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

- Art. 56 -      IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**
- Art. 57 -      TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**
- Art. 58 -      PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**
- Art. 59 -      REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.**
- Art. 60 -      ISOLAMENTO ACUSTICO**
- Art. 61 -      FUMI, POLVERI, VAPORI ED ESALAZIONI ( ODORI ) E RUMORI**

### **TITOLO II FOGNATURE**

- Art. 62 -      FOGNATURE PRIVATE**
- Art. 63 -      CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**
- Art. 64 -      CONDOTTI CHIUSI**
- Art. 65 -      DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**
- Art. 66 -      ALLACCIAMENTI**
- Art. 67 -      FOGNATURE RESIDENZIALI**
- Art. 68 -      PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
- Art. 69 -      IMMONDIZIE**

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

- Art. 70 -      PARAMETRI**
- Art. 71 -      LOCALI ABITABILI**

- Art. 72 - CUCINE
- Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI
- Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI
- Art. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI
- Art. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI

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

- Art. 77 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
- Art. 78 - BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Art. 79 È STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI , MAGAZZINI, AUTORIMESSE
- Art. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI
- Art. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA

### **PARTE QUARTA**

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

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

- Art. 82 - STABILITA' DELLLE COSTRUZIONI
- Art. 83 - MANUTENZIONE E RESTAURI
- Art. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

- Art. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMAMABILI
- Art. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE
- Art. 87 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO
- Art. 88 - PARTICORI PREVENZIONI CAUTELATIVE
- Art. 89 - USO DI GAS IN CONTENITORI
- Art. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

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

- Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI
- Art. 92 - SCAVI E DEMOLIZIONI
- Art. 93 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

- Art. 94 - **SFERA DI APPLICAZIONE**
- Art. 95 - **POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA**
- Art. 96 - **PROGETTO DELL'IMPIANTO**
- Art. 97 - **APERTURE VETRATE**
- Art. 98 - **COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**
- Art. 99 - **INERZIA TERMICA DELLE PARETI**
- Art. 100 - **REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

## **PARTE QUINTA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

#### **TITOLO I**

#### **INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

- Art. 101 - **INDICI DI FABBRICAZIONE**
- Art. 102 - **SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**
- Art. 103 - **DEFINIZIONI**
- Art 104 - **SUPERFICIE COPERTA**
- Art 105 - **ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI**
- Art 106 - **VOLUME EDILIZIO**
- Art. 107 **È** **DISTANZA DAI CONFINI**
- Art. 108 - **DISTANZA TRA GLI EDIFICI**
- Art. 109- **DISTANZA DALLE STRADE**
- Art. 110 - **ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL P.I.**
- Art. 111 - **CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

- Art.112 **AUTORIZZAZIONI A E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**
- Art. 113 - **MISURE DI SALVAGUARDIA**

#### **TITOLO II**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 114 **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**
- Art. 115 - **NORME ABROGATE**
- Art. 116 - **POTERI DI DEROGA**
- Art. 117 - **SANZIONI**

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

##### **Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' 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.
- 2) Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1- 4 delle disposizioni di legge in generale, 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.

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

- 1) Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:
  - urbanistica;
  - regime dei suoli;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
  - provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
  - requisiti dei materiali da costruzione;

- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù;
- prevenzione degli infortuni ed igiene degli ambienti di lavoro.

**Art. 3- RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

- 1) L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla Legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

- 2) I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
- 3) Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## TITOLO II

### AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

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

- 1) Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposito Permesso di Costruire.
- 2) E' prescritto il Permesso di Costruire per:
  - a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate.
  - f) costruzioni, modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
  - g) sistemazione di aree aperte al pubblico;
  - h) costruzione di locali nel sottosuolo;

- i) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, costruzioni prefabbricate (boxes, locali, tettoie, ecc.), operando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo.
- 3) Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti che modificano la sagoma, la superficie coperta e il volume, da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.
- 4) Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

#### **Art. 5 - OPERE SOGGETTE A D.I.A**

**Sono soggette a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'at. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;**

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione e/o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a Permessi di Costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- i) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- j) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- k) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;

La realizzazione di interventi che riguardano immobili sottoposti a tutela storico. artistica o paesaggistica. ambientale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

## **Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A. .**

1) Non sono soggette a Permesso di Costruire:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessita immediata ordinate dal Sindaco;
- b) i lavori di manutenzione ordinaria: ai sensi della lettera a) dell'art. 3 comma a) sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.  
I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere, di serre mobili prive di strutture murarie, di pergolati e gazebo;  
La posa di pergolati, di gazebi, di serre mobili prive di struttura muraria è subordinata alla presentazione di una comunicazione nella quale dovrà essere specificata la tipologia e il materiale e, in una planimetria, la sua collocazione all'interno della proprietà. Si precisa che comunque dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal Codice Civile.
- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4.
- 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, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere prognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.
- i) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 26 comma 1, della legge 9.01.1991, n. 10 e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento delle falde e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia inizio attività di cui agli art. 22 e 23 del DPR 380/01 e s.m.i. qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tal caso , fatti salvi, di cui all'art.

3 comma 3, lettera a) del D.Lgs 19.08.2005 n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al comune (art. 11 comma 3 del D.Lgs 115 del 30.05.2008.

l) tutti gli interventi previsti dall'art. 6 del D.P.R. 380/01;

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

1) Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.. La delibera di C.C. di approvazione del progetto sostituisce la concessione edilizia o l'autorizzazione.

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

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

2) Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2/8/1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/76 n° 898 per le servitù militari.

## **Art. 9 È RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

1) Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art.4, bollate a termine di Legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in tre copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.

2) Il Responsabile del Servizio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.

3) La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.

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

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

- 6) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
- 7) Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
- 8) Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla, comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7/8/90, N° 241. Lo esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
- 9) Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici tecnici comunali sempre che gli stessi non siano già allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
- 10) Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può entro 60 giorni richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al punto precedente.
- 11) Il termine di cui al comma 3 può essere sospeso una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 12) In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'art. 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato e trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'art. 13, si pronunci entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
- 13) Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 (quindici) giorni nomina un commissario ad acta che provvede, nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

14) Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione elencata nell'art. 25 del D.P.R. 380/01. Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità; il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla domanda per richiedere la documentazione integrativa.

Trascorsi 30 giorni l'agibilità si intende attestata nel caso sia rilasciato il parere ULSS; in caso di autocertificazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 (sessanta) giorni.

15) Il Responsabile del Servizio chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli Enti e degli organi competenti (Regione Veneto, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ANAS, Vigili del Fuoco, Consorzio di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro, Medico e veterinario provinciale, E.N.E.L. ecc.) e ne dà comunicazione al richiedente.

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

17) I Permessi di Costruire rilasciati su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

## **Art. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

1) I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI datate.

2) Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

3) Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), g), h), i), l), dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

4) Tutti i progetti relativi agli edifici ricadenti nel Centro Storico e nelle Corti Rurali, dovranno essere redatti secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. relative alla Zona %~~+~~

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

**A - per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:**

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
- b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 nei limiti del lotto interessato e stralcio del P.R.G. della località interessata;
- c) planimetria in scala 1:1000, per una fascia di almeno ml 200 delle aree limitrofe al lotto con l'indicazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.
- d) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- e) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta, della superficie ministrata apribile e della destinazione dei locali, inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale relazionata alla tipologia del fabbricato con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate; per queste ultime l'individuazione può comunque essere fatta prima della richiesta del certificato di agibilità.
- g) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- h) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- i) almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100;
- l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche e delle acque usate con l'indicazione, per queste ultime, degli eventuali manufatti di chiarificazione e depurazione, quotati ed estesi fino alle reti col lettrici;

- m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondenti, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e ) , f ) , g ) , h ) , i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

#### **C- Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml 100 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) l'indicazione dei materiali impiegati

#### **D - Per le demolizioni di edifici:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
- b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- c) lavori di demolizione e rimozione dell'amianto; nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto, quali coperture in eterni, controssoffitti, rivestimenti ed isolanti, deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dall'art. 34 del D.L. n° 277 del 15/8/1991.

**E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto f dell'art.4:**

- a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

**F - Per variazione e nuove decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti in genere sulle pareti esterne degli edifici:**

- a) prospetti, in scala 1:100;
- b) particolari, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

**G - Per i P.U.A. (ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04):**

- a) estratto del P.A.T.I. E del P.I. nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) planimetria delle infrastrutture a reti esistenti;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) individuazione delle aree da cedere o da vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel corso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;

- m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) capitolato e preventivo sommario di spesa;
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

**H - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:**

- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire.  
Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

**L - Per le opere previste al punto i dell'art. 4:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

**M - Per le mostre e i depositi :**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato.

b) planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

**N - Per gli impianti tecnici previsti al punto i dell'art. 4:**

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

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

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile per le parti aggiunte e in giallo per le parti escluse e/o da demolire.
- 5) E' facoltà del Responsabile del Servizio chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il Permesso di Costruire o fatta la denuncia.
- 6) In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.
- 7) Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
- 8) ~~Prima del~~ Per il rilascio del Permesso di Costruire debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
- copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - eventuali Nulla-Osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'art. 9;
  - prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.
- 9) Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata documentazione inerente le opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/71 n° 1086 e il progetto inerente l'isolamento termico ai sensi della legge 10 del 09.01.1991.  
L'inizio lavori dovrà essere accompagnato dalla documentazione di regolarità contributiva dell'impresa che realizzerà i lavori.
- 10) A decorrere dall'anno 2009 in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1, del D.Lgs 19.08.2005 n. 192, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio così come previsto dall'art. 192 del

2005, nonché dalle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

11) A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati la produzione di energia minima è di 5 kW.

12) Qualora l'installazione dei pannelli fotovoltaici non sia tecnicamente possibile per ragioni tecniche asseverate da professionista abilitato o per motivazioni di tutela di beni paesaggistici o culturali, dovranno essere previste soluzioni tecniche sostitutive mediante l'impiego di fonti di energia rinnovabile alternativa al fotovoltaico o l'adozione di misure documentate di risparmio energetico dell'edificio e/o dei relativi impianti, tali per cui il bilancio energetico complessivo dell'edificio, in termini di sostenibilità ambientale, non risulti inferiore a quello raggiungibile con l'adozione delle misure di cui al comma 1.

13) Ai sensi della DGRV n. 2424 del 08.08.08 inerente ~~le~~ procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'articolo 186 del DLG 3 aprile 2006, n. 152+le opere soggette a Permesso di Costruire o a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- l) alla presentazione del Permesso di Costruire o della D.I.A. dovrà essere allegato il MODELLO 1;
- m) prima dell'inizio dei lavori di scavo dovrà essere depositato il MODELLO 2;
- n) alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegato il MODELLO 3;

**14) Ai sensi della DGRV n. 2774 del 22.09.2009 inerente *le Istruzioni tecniche sulle misure preventive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza. (art. 79 bis L.R. 61/85)*, per le opere soggette a Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), dovrà essere prodotta la relazione di progetto ed un elaborato grafico sulle misure preventive e protettive in quota, dimostrando il rispetto di quanto prescritto nell'Allegato A della succitata Delibera di Giunta Regione Veneto.**

## Art.11 È PERMESSO DI COSTRUIRE

1) Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo a richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'Art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

2) Per gli immobili di proprietà dello Stato il Permesso di Costruire e l'autorizzazione è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

- 3) I Permessi di Costruire vengono pubblicati all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire stesse e disponibili con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione .
- 4) I Permessi di Costruire vengono comunque rilasciati dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.
- 5) I Permessi di Costruire vengono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di Legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) Ogni Permesso di Costruire va redatto in duplice originale, munito del bollo competente, va inserito nel repertorio comunale e va notificato o consegnato all'interessato da un funzionario comunale.

#### **Art. 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) In sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire occorre dichiarare come si provvederà:
  - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di 1.250;
  - b) allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/76 n° 319 e successive integrazioni.

#### **Art. 13 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28/1/77 n° 10, della Legge Regionale 27/6/85 n°61 e s.m.i. e dell'art. 16 del D.P.R: 380/01.

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

- 1) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto dall'art. 12.
- 2) La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art.47 della legge 5/8/78 n° 457 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61.

- 3) In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14/1/78 n° 1.

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

- 1) Il Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta ai sensi della legge 28/1/77 n° 10 e della L.R. 27/6/85 n° 61.

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

- 1) Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art.14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.
- 2) Il Responsabile del Servizio, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
- 3) Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
- 4) Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art.86 della L.R. 27/6/85 n°61 e successive modificazioni.

#### **Art. 17 È 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 ai sensi della L. 10/1977 e dell'art. 17 del D.P.R. 380/01.
- 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'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153.
  - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - per i nuovi impianti, lavori, opere modifiche, installazioni, relative 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.
  - per gli interventi di manutenzione straordinaria

- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

#### **Art. 18 ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

- 1) Il Permesso di Costruire relativo ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.
- 2) La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
- 3) La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota pari al 5% del costo documentato di costruzione, stabilita con delibera di consiglio comunale n 60 del 12.06.1986.

#### **Art. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

- 1) Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
- 3) Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

- 4) La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.
- 5) E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

## **Art. 20 È PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PUA**

- 1) Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a PUA viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 23.04.2004 n. 11 e successive modificazioni.
- 2) La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto del PUA che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
- 4) In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
- 5) Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione al riguardo.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

### **1. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### Primaria

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione

- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

#### Secondaria

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

#### **B) CESSIONE DI AREE** (art. 28/1150 - 8/765)

##### **Per opere primarie**

Tutte le aree necessarie secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

##### **Per opere secondarie**

Tutte le aree necessarie

#### **C) STANDARDS MINIMI** disciplinati dall' art. 121 N.T.O

#### **Art. 21 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO**

- 1) Il Permesso di costruire con i relativi elaborati grafici che ne sono parte integrante, debitamente sottoscritti dal Responsabile del Servizio devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

2) In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone nel quale debbono essere indicati:

a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;

b) il progettista;

c) l'assuntore dei lavori;

d) il Direttore dei lavori;

d

e) il coordinatore della sicurezza per la progettazione;

f) il coordinatore della sicurezza per i lavori

g) il progettista degli impianti;

h) il Dir. Lavori degli impianti:

i) il titolare e gli estremi del Permesso di costruire.

## **Art. 22 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1) Nel Permesso di Costruire sono indicate le tempistiche di inizio e di ultimazione dei lavori.

2) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, 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) La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio del nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione consistente nella determinazione della differenza degli oneri nel caso in cui, nel frattempo, siano intervenuti aggiornamenti agli importi e nella determinazione del contributo sul costo di costruzione per la parte ancora da ultimare (quest'ultima sarà determinata sulla base di un computo metrico estimativo prodotto dal progettista).

5) Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del

suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 .

- 6) Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.
- 7)

### **TITOLO III**

#### **COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

**AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER INTERVENTI SU IMMOBILI E AREE OGGETTO DEGLI ATTI O DEI PROVVEDIMENTI ELENCATI ALL'ART.157 DEL D. LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42, OVVERO OGGETTO DI PROPOSTA FORMULATA AI SENSI DEGLI ARTT. 138 E 141, TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D. LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42.**

- L'autorizzazione ambientale è atto distinto e presupposto del permesso di costruire o altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.
- Le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica sono attribuite alla commissione per il paesaggio, la quale esprime il proprio parere obbligatorio.
- La commissione per il paesaggio è composta da tre esperti nominati con decreto del Sindaco e scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, geologia, materie ambientali ed artistico - monumentali.
- I componenti la commissione per il paesaggio decadono dalla carica contestualmente all'Amministrazione che li ha nominati.
- Il parere della commissione per il paesaggio va verbalizzato anche se favorevole e deve essere riportato anche nell'autorizzazione, di cui all'art. 159 del D.Lgs 42/2004 da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

### **TITOLO IV**

#### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

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

- 1) Il periodo di cui al II° comma dell'art. 21 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del Permesso di Costruire, decorre dalla data di notificazione del Permesso stesso agli interessati.
- 2) Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'esecuzione dello scavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dichiarata nel certificato di fine lavori allegato alla richiesta del certificato di agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

- 3) Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II° comma del presente articolo.
- 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 di cui all'art. 20.
- 5) Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.
- 6) Prima della presentazione della comunicazione di inizio lavori, deve essere depositata documentazione inerente le opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/71 n° 1086 e il progetto inerente l'isolamento termico ai sensi della legge 10 del 09.01.1991
- 7) Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.
- 8) In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

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

- 1) Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio ed ottenere la concessione.
- 2) La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
- 3) Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel Permesso di Costruire; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
- 4) Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare il Permesso di Costruire e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 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 Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7) In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

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

- 1) Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire ad edificare.
- 2) Per tale vigilanza il Responsabile del Servizio si avvale della Polizia Locale.
- 3) In particolare il Responsabile del Servizio esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
- 4) Spetta anche al Responsabile del Servizio la vigilanza delle norme contenute nella legge 2/2/74 n° 64 e l'accertamento con successiva comunicazione all'Ufficio Regionale del Genio Civile di eventuali violazioni.
- 5) Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

## **Art. 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
- 2) A seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.
- 3) Qualora a seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Responsabile del Servizio procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. n° 61/1985.

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

- 1) In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910 n° 639.

## **Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITA'**

1.- Per le opere di cui al precedente art. 4-5 eseguite in assenza di Permesso di Costruire , in totale o in parziale difformità e per le opere eseguite in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività , il Responsabile del Servizio provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare secondo il D.P.R. 380/01.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'

- 1) Prima di usare i fabbricati il titolare della concessione o della D.I.A. deve chiedere al Responsabile del Servizio il certificato di agibilità, allegando alla domanda:
  - a) copia del certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 5/11/71 n° 1086;
  - b) Ricevuta dell'avvenuto accatastamento del fabbricato;
  - c) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 27 del presente Regolamento;
  - c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
  - d) dichiarazione del D.L. di avvenuta richiesta del rilascio del Nulla-Osta dei VV.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art.87. Il Nulla-Osta dovrà essere presentato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
  - e) certificato di regolare esecuzione dell'opera con riferimento alla normativa per costruzioni in zona sismica ai sensi dell'art. 28 della legge 2/2/74 n° 64.
  - f) dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.49/60 così come modificata dalla L. 17/07 e dal DM 22.01.2008 n. 37.
  - g) copia modulo di ultimazione lavori;
  - h) rilievo fotografico;
  - i) copia comunicazione attribuzione numero civico;
  - l) copia Autorizzazione allo scarico;
  - m) attestazione di qualificazione energetica dell'edificio ai sensi del D.Lgs 192/2005;

- 2) Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- 3) Il Responsabile del Servizio entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia il certificato di agibilità, entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi la presenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 4) Si richiama il disposto della Legge 5/11/1971 n° 1086.
- 5) Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
- 6) Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 19.
- 8) In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda nel caso sia stato rilasciato il parere ULSS e trascorsi 60 giorni nel caso di autocertificazione igienico-sanitaria, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 360 giorni, può disporre l'ispezione del fabbricato, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi la presenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere abitabile.
- 9) Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 77 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 79, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'agibilità i nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti interpellati dal Responsabile del Servizio in sede di rilascio del Permesso di Costruire.
- 10) Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Responsabile del Servizio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinarne lo sgombero.

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

#### TITOLO I

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### Art . 34 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

- 1) I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- 2) La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
- 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 nel qual caso si detrae la parte eccedente.
- 4) Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con  $h > 80$  cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- 5) I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- 6) I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
- 7) Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art.35.

##### Art- 35 - CHIOSTRINE E CAVEDI

- 1) La superficie non deve essere inferiore al 7% o della Somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.

- 2) Nella sezione orizzontale della chiostрина si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml- 3.00.
- 3) Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostрина.
- 4) Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

### **Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- 2) Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
- 3) Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessitа e l'impossibilitа di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
- 4) E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1.00.

### **Art. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

- 1) Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unitа abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art.70.
- 2) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilitа, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono regolati dall'art. 80 della L.R. 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessitа e nel rispetto dei caratteri ambientali, detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi ad di fuori di spazi pubblici riservati alle attivitа collettive e se del caso essere protetti dagli alberi.

## TITOLO II

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### Art.38 - DECORO DEGLI EDIFICI

- 1) Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
- 2) A tale riguardo il Responsabile del Servizio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più corrette, che se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
- 3) Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 5) Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 39 - DECORO DEGLI SPAZI

- 1) Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
- 2) A tale riguardo il Responsabile del Servizio, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 3) E' ammessa la fissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 4) Il Responsabile del Servizio, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

#### **Art. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

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

- a) fino a ml. 5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10;
- c) per le insegne dovrà essere rispettato il vigente regolamento inerente la disciplina sulla pubblicità;

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

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 deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 220 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 e 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 posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml.1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00 .

#### **Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

1) Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a

perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 42 - COMIGNOLI DELLE AREE PRIVATE**

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. 43 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con h max. di ml. 0,50 e simili e non superare l'altezza di ml. 1,80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini.

a1) sono consentiti pilastri pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a ml. 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

a2) Il Responsabile del Servizio, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.00 sul fronte strada e una altezza massima di ml. 2.50, anche con muratura piena, lungo i confini.

c) per le aree delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

c1) gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4.00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.

#### **Art. 44 - ALBERATURE**

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

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

#### **Art. 45 - COPERTURE**

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

#### **Art. 46 - SCALE ESTERNE**

1) Sono ammesse le scale esterne a servizio esclusivo del piano superiore al piano rialzato con un massimo di un piano.

2) Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Art . 47 - MARCIAPIEDI**

1) Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

2) I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

3) Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.

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

#### **Art. 48 - PORTICI**

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.
- 4) Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e 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 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 perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 280.

#### **Art. 49 - TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI**

- 1) In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
- 2) In particolare nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:
  - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali.
  - tipologie edilizie compatte;
  - linguaggio architettonico e uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE**

#### **Art. 50 INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE**

- 1) In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti;

2) Nell'ambito dell'applicazione della legge 2/2/74 n° 64 e successivi Decreti restano tuttavia valide le disposizioni di cui agli art. 3 - 17 - 18 della medesima legge, che prevedono sia per i privati che per gli Enti Pubblici la denuncia dei lavori, la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione delle opere, nonché la successiva vigilanza da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile. Le denunce di cui al paragrafo precedente, vanno eseguite per qualsiasi tipo di lavoro, fermo restando il giudizio, ad atti pervenuti, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, se essi rientrano o meno nei casi contemplati all'art. 3 della legge 2/2/74 n° 64.

## **Art. 51 È BENI PAESAGGISTICI**

Ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/04 sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/04, individuati ai sensi degli articoli 138 a 141;
- b) le aree di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/04;
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art. 136 e sottoposti a tutela dei piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del D.Lgs 42/04.

Il territorio è interessato dai seguenti vincoli paesaggistico - ambientali:

- Legge 431 del 08.08.1985;
- Decreto Ministeriale 7 giugno 1974 . ~~D~~ichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Lavagno+. Tale zona è delimitata nel modo seguente: a nord dal confine comunale fino ad incontrare la strada provinciale Mezzane di Sotto-Vago; a sud Vago-Padana Superiore fino ad incontrare il confine comunale; ad ovest tutto il confine comunale.

## **Art . 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

- 1) Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

## **Art. 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

- 1) Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
- 2) Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

## **Art. 54 - 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 sopraccitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **Art. 55 - NUMERI CIVICI**

- 1) All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
- 2) E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

### **PARTE TERZA**

#### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

##### **TITOLO I**

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

#### **Art. 56 - 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 dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
- 2) In particolare è vietato costruire su terreno paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
- 3) E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

#### **Art. 57 - 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.
- 3) Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21/1/1961 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n° 3797 del 6/11/1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3 Marzo 1975

#### **Art. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

- 1) Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- 2) Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 3) I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 71, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm.50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.
- 4) Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

#### **Art. 59 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.**

- 1) I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
- 2) Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
- 3) Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.
- 4) Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30/4/76 n° 373 e successivo Regolamento di esecuzione.

#### **Art. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

#### **Art. 61 - FUMI, POLVERI, VAPORI ED ESALAZIONI ( ODORI ) E RUMORI**

- 1) L'organo competente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura (Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288 e D.P.C.M. 1/3/1991) e D.P.R. 203/88 e successive modifiche.
- 2) L'organo competente fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 3) L'organo competente ai fini della determinazione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti, fissa la classificazione in zone in relazione alla diversa destinazione d'uso del territorio, ai sensi del D.P.C.M. 1/3/1991 (allegati 1 e 2).  
Ove necessario devono essere previste idonee barriere fonoisolanti e fonoassorbenti atte a creare una valida difesa acustica lungo la fascia di rispetto autostradale in modo da garantire il rispetto dei limiti del D.P.C.M. 1/3/1991. Vedasi Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288.

## **TITOLO II**

### **FOGNATURE**

#### **Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE**

1)Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/5/1976 n° 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento e P.R.R.A. del 1989.

#### **Art. 63 - 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. 64 - CONDOTTI CHIUSI**

1) Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliati verso idonei impianti di chiarificazione o depurazione e smaltite in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia: L. 319/1976, L.172/1995 e P.R.R.A./1989, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

#### **Art. 65 - 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 secondo le prescrizioni dell'Autorità competente.
- 2) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso 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 Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui 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. 66 - ALLACCIAMENTI**

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

#### **Art. 67 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla Legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
  - a) per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario.
  - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell 'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. alleg. 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa di attuazione.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10/5/76 n° 319 e successiva normativa di applicazione.
- 4) L'organo competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) L'organo competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 1) Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
- 2) Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- 3) Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiate i spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
- 4) Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

## **Art . 69 - IMMONDIZIE**

- 1) Le immondizie devono essere sistemate in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.
- 2) Di norma devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.
- 3) Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabiliti dall' A.C..

## **TITOLO III**

### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **Art. 70 - PARAMETRI**

- 1) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per sue persone.
- 2) Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- 3) Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiori a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.
- 4) Ogni abitazione di superficie inferiore a mq. 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.

#### **Art. 71 - LOCALI ABITABILI**

- 1) Sono considerati locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi convivenze, ecc.)
- 2) Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito non presidiato, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso, ecc.
- 3) È vietato adibire ad abitazione i locali seminterrati e interrati. In caso di piano di campagna di riferimento non orizzontale, la condizione di abitabilità sarà stabilita di volta in volta dall'Autorità Sanitaria competente.
- 4) I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
  - b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 per le residenze salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40 e altezza interna utile minima non inferiore a ml. 3,00 per i locali commerciali.
  - c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel centro storico per i quali il vincolo di facciata non consente il raggiungimento di tale rapporto minimo.  
Nel computo della superficie netta di illuminazione ed aerazione non viene tenuto conto della parte di aperture al di sotto di cm.70 a partire dal pavimento locale. Per i sottotetti abitabili tale misura può essere ridotta sino a cm. 50
- 5) I locali non abitabili dovranno avere un'altezza minima pari a mt 2,40;
- 6) Nel caso di soffitti inclinati le altezze minime corrispondono alle altezze medie calcolate a partire dalla superficie del locale con altezza minima ml. 2,00;
- 7) Per i locali adibiti usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione di quelli esistenti. Per questi ultimi è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70 .
- 8) Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

## **Art. 72 - CUCINE**

- 1) Le cucine i cucinini e le zone cottura per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5 oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.
- 2) Le cucine, oltre ai requisiti del punto precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per convogliare i fumi di combustione ed i vapori prima che si diffondano.  
Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli convogliata nel condotto verticale di cui sopra.  
Le cucine non possono essere ubicate al piano seminterrato ed interrato.

## **Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie non inferiore a mq.3.00.
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.50 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 10 volumi/ora.
- 2) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2.00.
  - 3) I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune.
  - 4) E' consentita una superficie inferiore a mq 3.00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

#### **Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

- 1) Tutte le scale, principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml.1.20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano; le scale interne ad ogni singolo alloggio di collegamento tra i piani dovranno avere una larghezza minima pari a ~~cm 80,00~~ cm 100, come prescritto dalla D.M. 236/89 e s.m.i. in attuazione alla L. 13/89; **dovranno rispettare quanto dettato dall'Allegato A alla DGRV n. 509 del 02.03.2010;**
- 2) Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 3) Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
- 4) Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 5) In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore, **così come specificato dall'Allegato A alla DGRV n. 509 del 02.03.2010.**
- 6) Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 60;
- 7) L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1.00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate

in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e rispettare quanto prescritto dall'Allegato A alla DGRV n. 509 del 02.03.2010.

9) E' consentita l'istallazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 10 volumi-ora;

b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

10) E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrate sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### **Art. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

2) L'altezza minima è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00.

#### **Art. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI**

1) I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

2) I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e al secondo comma del precedente art. 58.

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

4) I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, ne agli effetti del volume ne della superficie ai calpestio.

- 5) Nei locali ricavati nei piani interrati e seminterrati, salvo quanto previsto da norme specifiche, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo commerciale, ricreativo, culturale e simili, purché funzionalmente collegate con l'attività principale che deve svolgersi al piano terra. In questi casi l'altezza interna non deve essere inferiore a mt. 3,00 e i vani devono essere dotati di impianto di condizionamento a tutta aria esterna che garantisca i ricambi d'aria previsti dalle norme di buona tecnica. In ogni caso l'adeguatezza dei vani interrati e seminterrati deve essere valutata di volta in volta dall'Autorità Sanitaria.

## TITOLO IV

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

#### Art. 77 - 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, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e da altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni previo parere dei competenti uffici:
- a) l'illuminazione naturale può essere parzialmente 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.
- 2) Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie se non in contrasto con la Circ. Reg. n. 13/1997.

#### Art- 78 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1) Nelle progettazioni edilizie 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 e lo studio di percorsi alternativi.
- 2) Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

- 3) Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. n° 503/1996 in attuazione della Legge 30/3/71 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/1989, del D.M. 14/6/1989 n° 236 e **della DGRV n. 509 del 02.03.2010**;

#### **Art. 79 - 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. In particolare valgono le disposizioni previste alla Circ. Reg. 13/1997.
- 2) Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc.
- 3) Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.  
Vedi in particolare D.P.R. 19/03/1956 n° 303 "NORME GENERALI PER L'IGIENE DEL LAVORO", Circ. Reg. 13/1997.

#### **Art. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

- 1) Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti. Vanno inoltre rispettate le distanze dagli allevamenti intensivi previste dalla D.G.R. 7949/1989.
- 2) Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

#### **Art. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA**

- 1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati e illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 2) Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, 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. Il pavimento può essere protetto a grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
- 3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

- 5) I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949 / 1989.
- 6) Tutte le stalle devono distare non meno di 150 ml. dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 50 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode che potrà essere situata a ml. 30 dalle stalle, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di ml.50.00 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml.20.00 dalle strade, non minore di ml. 50.00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4.00 ml. dalle stalle.
- 7) Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art.67.
- 8) Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del Sindaco in casi particolari di prescrivere distanze maggiori.
- 9) Gli impianti elettrici devono essere conformi alle norme CEE previste per gli " Ambienti Particolari ".
- 10) Il locale destinato a deposito dei presidi sanitari deve essere dotato dei requisiti di igiene e sicurezza previsti dal D.P.R. 1265/1968 dalla Circ. San. n. 15 del 30/4/1993 e dal D.P.R. 303/56
- 11) I fienili, depositi di materiali agricoli posti in altezza superiore ad 1 metro devono essere dotati di parapetto o altre protezioni atte ad impedire la caduta dall'alto e di scale sicure per l'accesso.

## **PARTE QUARTA**

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

#### **TITOLO I**

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

##### **Art. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

### **Art. 83 - MANUTENZIONE 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. 84 - 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 denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

3.- Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Sindaco, possono essere intraprese senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, la quale deve essere richiesta entro e non oltre il termine di cinque giorni dall'inizio lavori.(art. 2 della legge 2/2/1974 n° 64).

## **TITOLO II**

### **PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

#### **Art. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

- 1) I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
- 2) L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **Art. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

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

## **Art . 87 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

1) E' richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metalliche;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
- g) impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (olio combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- riscaldamento di ambienti;
- produzione acqua calda per edifici civili;
- cucine e lavaggio stoviglie;
- sterilizzazione e disinfezioni mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distruzione rifiuti (Inceneritori);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edificio ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 ml. e aventi corsa superiore a 20 ml.
- Collaudi dei Vigili del Fuoco

- Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
- Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26/5/59 n° 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26 Luglio 1965 n° 966.

2) Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica:

### **A) EDIFICI AD USO CIVILE (compresi nei punti a, d, e, )**

1) Strutture: Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispetta e le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14/9/61.

5) Ubicazione:

gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

i cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

3) Scale: Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad Uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo;
- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta;

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguente tipi di edifici:

- Edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m.;
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 m.;

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazione di adduzione del gas.

## **B) EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI (compresi nei punti b,c, )**

- 1) Struttura: Le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.
- 2) Compartimentazione: In relazione al rischio dei incendio, al carico di fuoco, al numero degli ad detti, ecc. devono essere previste muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq .

- 3) Apertura per sfogo calore e fumo: Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.
- 4) Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m.

## **C) ALBERGHI E PENSIONI:**

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21/10/1974.

## **D) AUTORIMESSE:**

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31/07/34 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n° 119 in data 14/11/67.

## **E) IMPIANTI TERMICI:**

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- 1 - impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n° 73 del 29/7/71;
- 2 - impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n° 68 del 25/11/1969.
- 3 - impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 6/2/1975.

#### **F) Rete idrica antincendio:**

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincate, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI O 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivanti in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **G ) Impianti elettrici :**

La Legge 1/3/1968 n° 186 "Disposizione concernenti.....(omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano" (Norme CEI); Deve essere acquisita la dichiarazione e/o progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L.46/90.

#### **H ) Impianti per l'impiego del gas combustibile:**

La legge 6/12/1971 n° 1038 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

#### **Art. 88 - PARTICORI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

- 1) L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, della rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e

montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

- 2) Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'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.  
Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell'edificio.
- 4) Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### **Art. 89 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

- 1) L'installazione di apparecchi funzionanti a gas g.p.l. sono ammessi a condizione che siano rispettate le seguenti norme:
  - a) installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
  - b) protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
  - c) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
  - d) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### **Art. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

- 1) Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale de Vigili del Fuoco.

### TITOLO III

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

##### Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI

- 1) Nell'esecuzione di opere edilizie ( nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse, l'impresa che esegue i lavori in particolare deve osservare le norme antinfortunistiche di cui al D.P.R. 164/1956, D.P.R. 547/1955, D. Lgs. 626/1994, D. Lgs. 494/1996
- 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.
- 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 d'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 di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
- 6) Tutte le strutture provvisorie ( ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

- 7) Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- 8) Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 9) I cantieri edili che prevedono l'impiego di macchinari e di impianti rumorosi, devono essere autorizzati dal Responsabile del Servizio, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico.

#### **Art. 92 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

- 1.- Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.
- 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.  
In caso di rimozione di manufatti contenenti "Amianto" (copertura in Eternit, tubature, lastre etc.) deve essere osservato quanto prescritto dal D.LGS. 277/91.
- 3) Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, e deve essere evitato il polverio e deve essere osservato quanto previsto dal D.P.R. 164/56.

#### **Art. 93 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI 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.
- 6) Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del Servizio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale. E deve essere osservato quanto previsto dal D.P.R. 164/56.

### **TITOLO IV**

## RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

### Art. 94 - SFERA DI APPLICAZIONE

- 1) Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30 Aprile 1976 n° 373, al D.R.P. 28 Giugno 1977 n° 1052 ed al D.M. 10/3/1977e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

### Art. 95 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

- 1) I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valore G indicati nella seguente tabella:

TIPO DI EDIFICIO	VOLUME ABITABILE	G (Kcal/hmc C)
indipendente	inf. a 250 mc	0.95
indipendente	fra 250 e 600 mc (estremi esclusi)	0.85
indipendente	oltre 600 mc	0.7
non indipendente	Qualunque	0.7

Per volume abitabile s'intende quello definito all'art. 23 delle norme di attuazione;  
Per edificio indipendente s'intende la casa singola od a schiera.  
Tali valori G tengono conto della maggiorazione per intermittenza.

### Art. 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

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

Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

### **Art. 97 - APERTURE VETRATE**

- 1) La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71, 73, 74, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.
- 2) Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il saldo termico di cui alla lettera b) del primo comma del precedente art. 96 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

### **Art. 98 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

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

### **Art. 99 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

- 1) Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 kg/mq

### **Art. 100 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

- 1) Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che ne permettono l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## **PARTE V**

## DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

### TITOLO I

#### INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

##### Art. 101 - INDICI DI FABBRICAZIONE

- 1) Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
  - densità edilizia fondiaria;
  - densità edilizia territoriale;
  - rapporto di copertura.
- 2) Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
- 3) Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.
- 4) Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

##### Art. 102 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

- 1) All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ( 3 aprile 1984) ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri alla data di approvazione del P.R.G. della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art.101.
- 3) Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
- 4) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

- 5) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

## Art. 103 - DEFINIZIONI

- 1) Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.  
L'altezza delle pareti misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

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

c) Chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

### - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici nette dei singoli locali compresi tutti gli accessori inerenti l'attività (uffici, magazzini, bagni, ecc..) posti al di sopra della quota 00,0 di riferimento.

Sono escluse dal computo della SLP:

- o) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
- p) le superfici delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
- q) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate nel sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
- r) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici di servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.);
- s) le superfici relative a passaggi pedonali chiusi intesi come collegamento tra differenti edifici o parti di uno stesso;

### - Volumi tecnici

Si intendono per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, ecc..) che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti dalle norme urbanistiche.

#### - Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

Nella formazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi delle zone B e C1 la superficie fondiaria di riferimento per il calcolo del volume edificabile è quella rilevabile negli stati di fatto del P.R.G.

Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

#### - Densità fondiaria (If)

E' il rapporto tra il volume dei fabbricati e la superficie fondiaria.

La dizione %densità fondiaria esistente+ nel Repertorio Normativo corrisponde al rapporto tra il volume già edificato e la superficie fondiaria.

La densità fondiaria si applica solo nel caso di intervento diretto.

#### - Indice di copertura (Ic)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### - Ciglio stradale

Vedasi quanto definito dal D.M. 1404 del 1968.

#### - Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

#### - Sottotetto

È lo spazio immediatamente sottostante le falde del tetto, fino al solaio dell'ultimo piano.

La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art 70 del Regolamento Edilizio. L'altezza media interna di detti locali abitabili dovrà essere di m 2,70 con un minimo di m 2,00. Per i locali accessori l'altezza non dovrà essere inferiore di m 2,40 con un minimo di m 1,80. La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.

### Art 104 - SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:

- i balconi, gli sporti, le logge e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,20; gli sbalzi o rientranze di entità superiori concorreranno solo per precedenza;
- le parti completamente interrato;
- le serre stagionali, le piscine;
- i pergolati, le pompeiane, i gazebo;
- gli impianti tecnologici, intendendosi per tali quelli funzionalmente essenziali all'utilizzazione della costruzione principale che non costituiscono estensione della stessa e non siano in grado di assolvere a funzioni complementari, quali lo stoccaggio e il deposito di merci e materiali;

### **Art 105 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI**

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza di quota tra il caposaldo e il punto di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana va misurata all'intradosso del solaio di copertura. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione e concorrono anche ai fini del numero di piani.

Non è ammessa, in ogni caso, la costruzione di abbaini.

Il numero dei piani è dato dalla somma dei piani che emergono dal suolo.

Per caposaldo si intende:

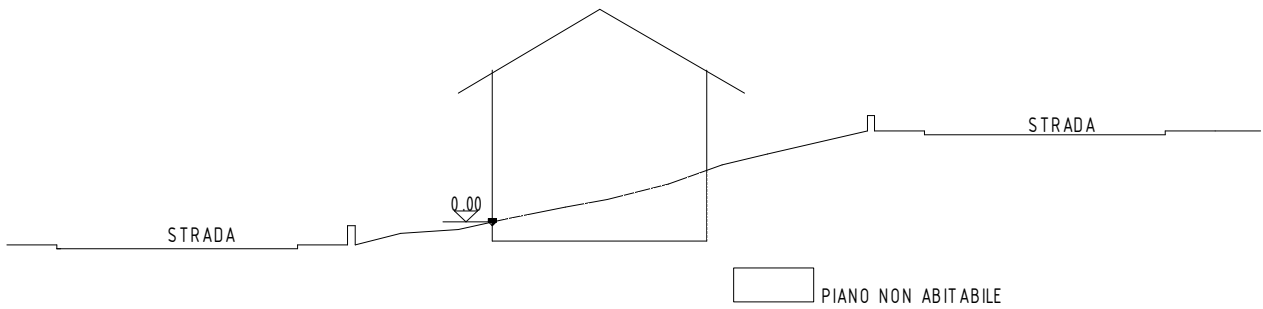
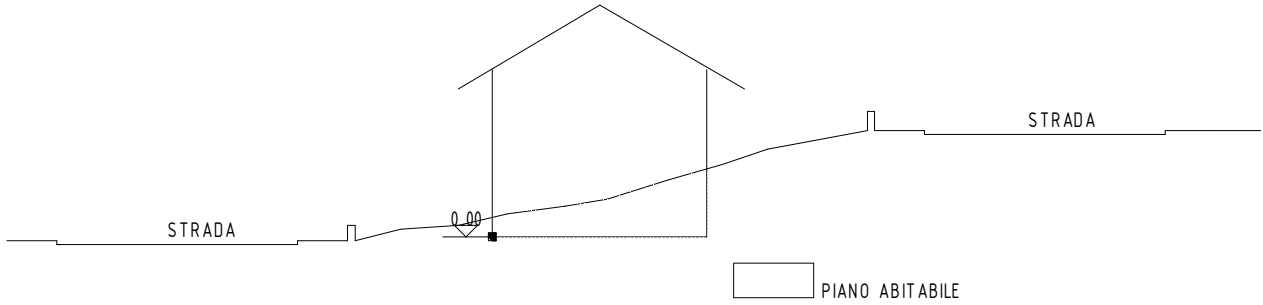
#### **ZONA PIANEGGIANTE:**

- se il distacco dell'edificio dalla strada è uguale o minore di ml 10,00 è la quota in mezzera di questa, misurata in corrispondenza dell'asse longitudinale; semprechè la area del lotto interessato si trovi in situazione pianeggiante con differenza di quote, in positivo o in negativo, dalla strada di riferimento , non superiori a 2%. Diversamente il caposaldo va stabilito come per le costruzioni che sorgono a più di 10 metri dalla strada;
- se il distacco dell'edificio è maggiore di ml 10,00 la quota del terreno naturale nel punto più basso dell'edificio;

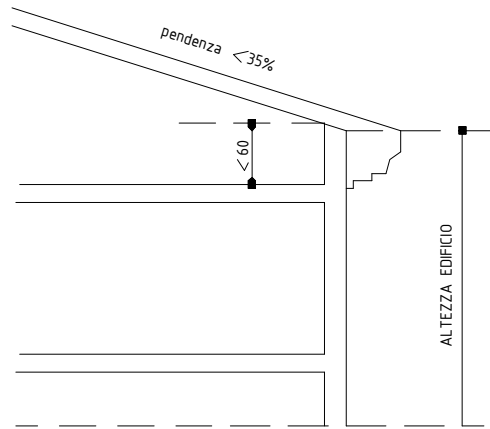
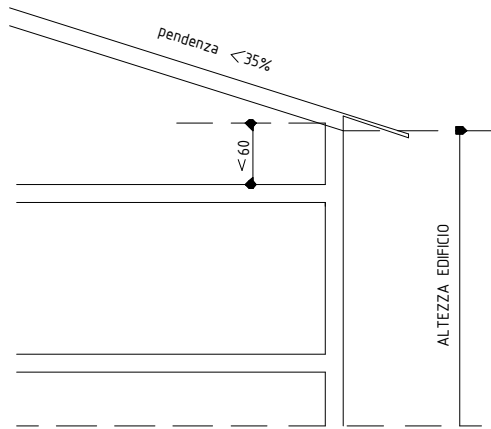
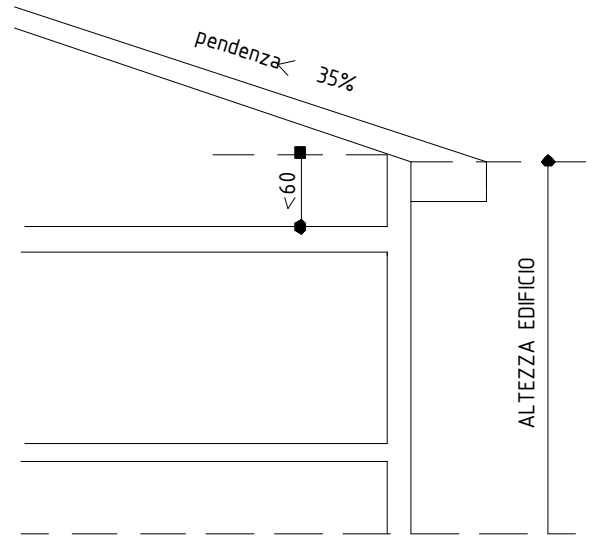
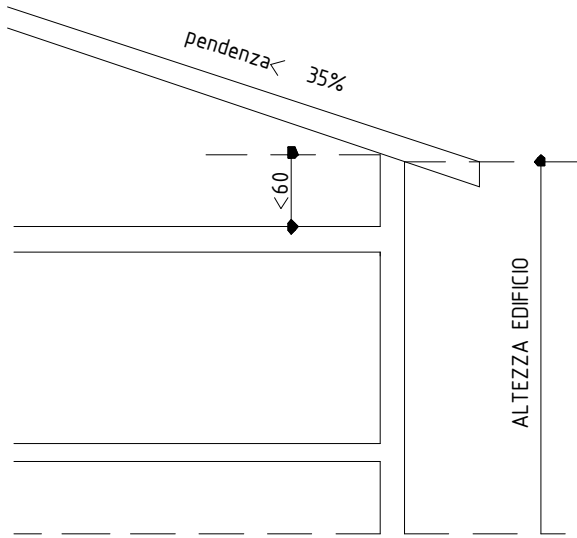
#### **ZONA CON TERRENO IN PENDENZA**

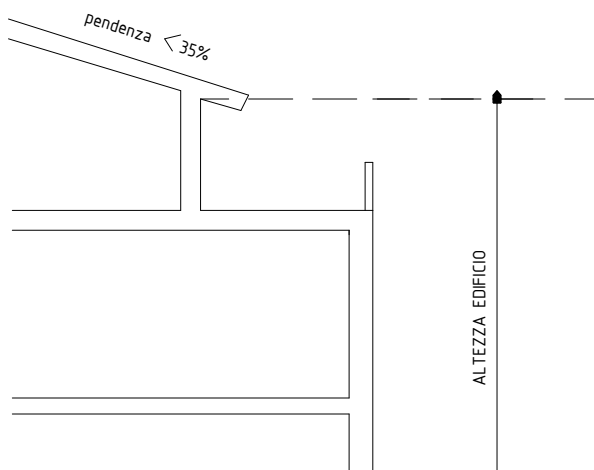
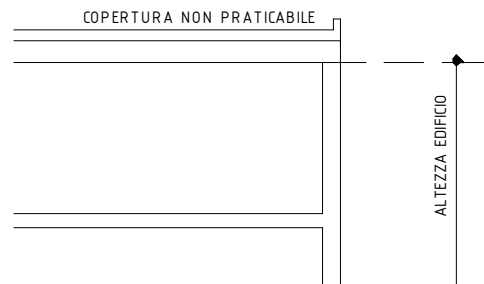
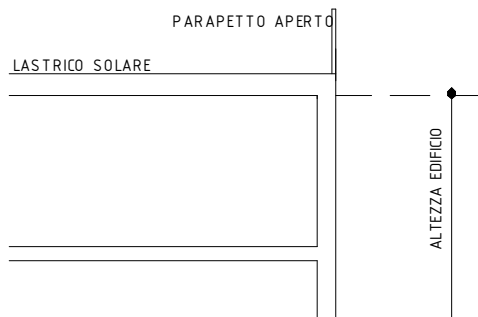
è la quota del terreno naturale nel punto più basso dell'edificio

Sono vietati qualsiasi tipo di riporti e/o livellamenti atti a modificare la quota 0.00 naturale del terreno.



Alcuni casi specifici:





### Art 106 - Volume edilizio

Il volume è dato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza riferita all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile più alto, oppure della quota media di soffitto dell'ultimo piano abitabile nel caso di mansarda. Sono escluse:

- le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1,20 e i sottostanti porticati; nel caso di profondità maggiori verrà conteggiata l'eccezione;
- i porticati ad uso pubblico;
- i porticati di edifici, fino ad un massimo complessivo di  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta (compresi i porticati);
- le torrette di ascensore ed i volumi tecnici

Sono altresì esclusi i sottotetti, se destinati a servizi e disimpegni e con accesso diretto dall'unità sottostante, qualora essi siano coperti interamente da falde inclinate non interrotte e con pendenza uniforme non superiore al 35% e, contemporaneamente, vi sia un dislivello minore di 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta delle falde inclinate. In caso diverso viene computato, anche ai fini della determinazione del numero di piani e dell'altezza, l'intero volume compreso tra le falde.

### Art. 107 È Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in modo radiale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà. Balconi aperti, sporti ornamentali, scale aperte e gronde non vengono considerati purchè di profondità non superiore a 1,20 (gli sbalzi di entità superiore concorreranno solo per l'eccedenza). Le distanze da confini possono essere inferiori al minimo di norma qualora, con apposita stipula di convenzione tra confinanti, debitamente trascritta nei registri Immobiliari, si determini una servitù di inedificabilità al fine di rispettare sempre la distanza minima tra fabbricati prescritta all'art. 108 del R.E.;

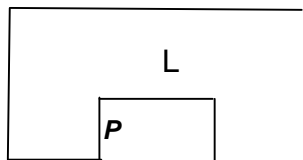
Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere ed impianti pubblici o di uso pubblico e provate come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di gas e di depurazione, non vengono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, regolandosi la loro ubicazione secondo la disposizione del Codice Civile.

### Art. 108 - Distanza tra gli edifici

le distanze tra fabbricati devono essere determinate mediante misurazione sferoidale e non devono, in nessun caso, essere inferiori a ml 10,00.

I corpi di fabbrica di uno stesso edificio dovranno avere la seguente distanza minima:



L = lunghezza = 2/1  
P = profondità

E' facoltà del Responsabile del Servizio prescrivere, in sede di rilascio del permesso di costruire, particolari allineamenti, anche in deroga alla presente norma, che si rendessero opportuni per effetto di preesistenze limitrofe.

Le costruzioni con altezza inferiore od uguale a ml 2,50 non vengono considerate come fabbricati ai soli fini della misurazione dei distacchi tra gli stessi, ai sensi del presente articolo, ferma restando la distanza minima dai confini, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

### Art. 109- Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dai PUA.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

1. m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
2. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
3. m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

La distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici, salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

La distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.I., salvo quanto disposto all'art. 26 ai sensi del Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al comma 3 del presente articolo, non deve essere inferiore a m. 5 .

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

## **110 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL P.I.**

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

*Sia negli interventi diretti che negli P.U.A. è fatto divieto di alterazione dei piani di campagna ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dai miglioramenti fondiari.*

Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi planoaltimetrici allegati alle pratiche edilizie (punto 1/e art. 17 del regolamento Edilizio), potranno essere autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno per il calcolo dell'altezza.

## **Art. 111 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

### **A) CENTRO ABITATO**

1) Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

### **B) NUCLEO ABITATO**

2) Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:

a) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;

b) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, di disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;

c) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitate non sia inferiore a cinque;

d) ai conventi, alle case di cura alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;

a) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

## PARTE SESTA

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### TITOLO I

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Art.112 PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del P.I. e delle relative varianti comporta la decadenza dei Permessi di Costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

#### **Art. 113 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

- 1) Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### TITOLO II

##### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 114 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1.- Il presente Regolamento entra in vigore alla data di approvazione del P.I..

#### **Art. 115 - NORME ABROGATE**

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

#### **Art. 116 - POTERI DI DEROGA**

- 1.- Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27 Giugno 1985 n° 61 .

#### **Art. 117 - 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.