

**ROSÀ (VI)**

**2011**

**P.I.**

Piano Assetto Territorio approvato con D.G.R.V. n.1409 del 15.01.2007 – B.U.R. n.51 del 05.06.2007

Piano Interventi aggiornato con le seguenti varianti:

1. Variante P.I. 1/2007 - Approvata con D.C.C. n.18 del 24.04.2008
2. Variante P.I. 1/2010 – Approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2010
3. Variante P.I. 1/2011 – Approvata con D.C.C. n.58 del 28.11.2011

**DICEMBRE 2011**

**Regolamento Edilizio**

**UFFICIO URBANISTICA**

# **INDICE**

## **PARTE PRIMA** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Titolo I** **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

- Art. 1** - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio
- Art. 2** - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento
- Art. 3** - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori  
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

### **Titolo II** **PERMESSO DI COSTRUIRE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' E AUTORIZZAZIONI**

- Art. 4** - Opere soggette a Permesso
- Art. 5** - Opere soggette a denuncia di inizio attività
- Art. 5 bis** - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 6** - Opere non soggette a Permesso, autorizzazione, denuncia
- Art. 7** - Opere da eseguire dal Comune
- Art. 8** - Opere da eseguire dallo Stato
- Art. 9** - Soggetti aventi titolo a richiedere la Permesso, l'autorizzazione e a presentare denuncia di inizio attività comunicazione e documenti attestanti il titolo
- Art. 10** - Permesso e l'autorizzazione a costruire
- Art. 11** - Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 12** - Domande di Permesso, autorizzazione e di giudizio preliminare
- Art. 12 bis** – Denuncia di inizio attività
- Art. 13** - STRALCIATO
- Art. 14** - STRALCIATO
- Art. 15** - Presentazione, istruttoria, pareri obbligatori sulla domanda di Permesso
- Art. 16** - Determinazioni sulla domanda, rilascio e ritiro della Permesso o autorizzazione
- Art. 17** - Atto di Permesso
- Art. 18** - Onerosità del Permesso
- Art. 19** - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione
- Art. 20** - Permesso gratuito
- Art. 21** - Edilizia convenzionata
- Art. 22** - Varianti al progetto di Permesso
- Art. 23** - Voltura del Permesso
- Art. 24** - Piani urbanistici attuativi
- Art. 25** - Domanda di approvazione di un piano urbanistico attuativo
- Art. 26** - Elaborati tecnici del P.L.
- Art. 27** - Elaborati tecnici del Piano di recupero di iniziativa privata
- Art. 28** - Procedure di presentazione, istruttoria e approvazione
- Art. 29** - Piani urbanistici attuativi d'ufficio

### **Titolo III** **COMMISSIONE EDILIZIA**

- Art. 30** - Attribuzione della Commissione Edilizia
- Art. 31** - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 32** - Funzionamento della Commissione Edilizia

**Titolo IV**  
**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

- Art. 33 - Punti di linea e di livello
- Art. 34 - Inizio e termine dei lavori
- Art. 35 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 36 - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 37 - Annullamento del Permesso
- Art. 38 - Riscossione delle somme
- Art. 39 - Provvedimenti per opere eseguite senza Permesso o in difformità
- Art. 40 - Evidenza del Permesso o dell'autorizzazione e del progetto
- Art. 41 - Validità del Permesso e autorizzazione

**Titolo V**  
**USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

- Art. 42 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità
- Art. 43 - Agibilità di edifici specifici e di uso collettivo
- Art. 44 - Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 45 - Inibizione all'abitabilità ed agibilità dei fabbricati

**PARTE SECONDA**  
**NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

**Titolo I**  
**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

- Art. 46 - Decoro degli edifici
- Art. 47 - Decoro degli spazi non edificati
- Art. 48 - Coperture e pluviali
- Art. 49 - Scale esterne e rampe carrabili
- Art. 50 - Illuminazione dei sotterranei
- Art. 51 - Cortili e lastrici solari
- Art. 52 - Cavedio
- Art. 53 - Comignoli e sovrastrutture varie
- Art. 54 - Antenne radiotelevisive
- Art. 55 - Recinzioni
- Art. 56 - Marciapiedi
- Art. 57 - Portici e passaggi coperti gravati da servitù di uso pubblico
- Art. 58 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 59 - STRALCIATO
- Art. 60 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 61 - Edicole
- Art. 62 - Cabine telefoniche e pensiline
- Art. 63 - Numeri civici
- Art. 64 - Cassette per recapito corrispondenza
- Art. 65 - Alberature

**PARTE TERZA**  
**NORME IGIENICO SANITARIE**

**Titolo I**  
**PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

- Art. 66 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art. 67 - Protezione dall'umidità
- Art. 68 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie
- Art. 69 - Isolamento acustico
- Art. 69 a - Documentazione di previsione di impatto acustico
- Art. 69 b - Valutazione del clima acustico
- Art. 70 - Fumi, polveri ed esalazioni

**Titolo II**  
**IMPIANTI TECNICI**

- Art. 71 - Impianti di riscaldamento
- Art. 72 - Impianti elettrici
- Art. 73 - Impianto ascensore
- Art. 74 - Ventilazione meccanica
- Art. 75 - Condizionamento d'aria
- Art. 76 - Fognature

**Titolo III**  
**REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI**

- Art. 77 - Parametri abitativi
- Art. 78 - Classificazione dei locali
- Art. 79 - Locali abitabili
- Art. 79 bis - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi
- Art. 80 - Locali per i servizi igienici
- Art. 81 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Art. 82 - Corridoi e disimpegni
- Art. 83 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

**Titolo IV**  
**COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE**

- Art. 84 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 85 - Barriere architettoniche
- Art. 86 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 87 - Edifici residenziali a servizio dell'agricoltura
- Art. 88 - Impianti a servizio dell'agricoltura

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

**Titolo I**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- Art. 89 - Stabilità delle costruzioni
- Art. 90 - Manutenzioni e restauri
- Art. 91 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

**Titolo II**  
**PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO**

- Art. 92 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili
- Art. 93 - Impiego di strutture lignee
- Art. 94 - Prevenzione dal pericolo d'incendio

**Titolo III**  
**CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- Art. 95 - Opere provvisoriale
- Art. 96 - Scavi e demolizioni
- Art. 97 - Movimento e accumulo dei materiali
- Art. 98 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

**PARTE QUINTA**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 99 - Entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 100 - Norme abrogate
- Art. 101 - Decadenza della Commissione Edilizia
- Art. 102 - Sanzioni
- Art. 103 - Poteri di deroga

## **PARTE PRIMA**

### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

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

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

---

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

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

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Il Responsabile dell'UTC previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale può rilasciare Permessi in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico o edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica ( ERP, PEEP, ATER, ecc. ).

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

---

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

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

---

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

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

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico può deferire ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, nella veste di progettisti, 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 delle norme vigenti o dal progetto approvato.

Eventuali incarichi a tecnici esterni per la redazione di varianti urbanistiche possono essere conferiti solo ad iscritti agli ordini professionali degli ingegneri, architetti e urbanisti che si obblighino, con atto scritto, a non svolgere la libera professione nel Comune per conto di privati per tutto il periodo dell'incarico.

## TITOLO II

### PERMESSO DI COSTRUIRE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E AUTORIZZAZIONI

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

---

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di apposito Permesso di Costruire.

È prescritto il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380 /2001 per:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", 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;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

#### **Art. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

---

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui agli articoli 4 e 6 del presente regolamento che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui l'ultimo punto dell'art. 4 del presente regolamento;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#),
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

#### **Art. 5bis - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

---

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di apposita autorizzazione.

È prescritta l'autorizzazione per:

- a) collocamento, modificazioni o rimozione di decorazioni, addobbi esterni, contro finestre, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi ed altre decorazioni cimiteriali, fontane nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- c) scavi a carattere permanente, abbattimento di alberi d'alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;

#### **Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA**

---

Non sono soggette a Permesso, autorizzazione, denuncia le sottoelencate opere:

- a) opere di ordinaria manutenzione così come definite all'art. 3 del D.P.R. 380 /2001:
  - la riparazione, il rinnovamento, la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
  - la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
  - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- b) la manutenzione e sistemazione del verde privato esistente; i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ai movimenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- c) le opere di assoluta urgenza disposte dal Responsabile Ufficio Tecnico o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- d) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Responsabile Ufficio Tecnico per motivi di igiene e decoro;
- e) tutti gli interventi, anche esterni, finalizzati all'impermeabilizzazione e all'isolamento termico degli edifici;
- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

È fatta salva la facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimento sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

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

---

Per le opere pubbliche dei comuni, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, sentita la commissione edilizia comunale, sostituisce l'autorizzazione o Permesso di Costruire.

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

---

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applicano le disposizioni dell'art. 81 del DPR n. 616/1977.

## **Art. 9 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO, L'AUTORIZZAZIONE E A PRESENTARE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

---

Hanno titolo a richiedere Permesso di Costruire - Denuncia di Inizio Attività - Autorizzazione i soggetti di seguito elencati:

- 1) il proprietario del suolo;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la Permesso per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- 6) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile) solo per manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- 7) il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
- 8) l'affittuario agrario (L. n. 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279/1944) solo per miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 10) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
  - l'assegnatario delle terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di procedura Civile;
- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
  - il tutore
  - il curatore
  - solo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;
- 12) gli enti pubblici come le Provincie e gli IACP per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà per gli immobili o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
- 13) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).  
Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:
  - per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile);
  - per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile;
  - per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
  - per il caso di cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
  - per il caso di cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'ente che ha titolo al godimento del bene in questione. Essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti

da 1 a 11 riferiti all'ente rappresentativo, ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;

- per il caso di cui al punto 13, qualora non possa essere allegato dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno unilaterale del proprietario del suolo, ad effettuare il Permesso o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'esecuzione dell'intervento.

## **Art 10 – PERMESSO DI COSTRUIRE E L'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

---

Il Permesso di Costruire e l'autorizzazione è data dal Responsabile dell'Ufficio tecnico al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti Edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

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

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificati al richiedente entro i termini previsti dalla L.R. 61/1985 con riferimento alla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Responsabile Ufficio Tecnico.

Il Permesso di Costruire e l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire e dell'autorizzazione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione previa domanda scritta al Responsabile Ufficio Tecnico.

Il Permesso di Costruire e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge.

Il Permesso di Costruire e l'autorizzazione viene sempre rilasciata 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 Ufficio Tecnico non contenga espressa menzione a riguardo; comunque essa non deve essere rilasciata qualora sussista una chiara violazione dei diritti di terzi.

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

---

I disegni, da presentarsi in triplice copia piegati nelle dimensioni U.N.I.

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 intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste dall'art. 4, un estratto formato U.N.I. su scala 1:2000 del P.R.G., con inserimento dell'intervento in progetto e dell'area di pertinenza, con colori indelebili, rosso per il manufatto e verde per l'area, con indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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

**1)** per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a)** dettagliata relazione tecnica dell'intervento con particolare riguardo alle strutture portanti; per gli edifici con obbligo di osservanza della Legge 09/01/1989 n°13 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati") dovrà anche essere presentata un'apposita relazione secondo quanto indicato al punto 10.2 art. 10 del D.M. 14/06/1989 n°236, nonché una dichiarazione da parte di tecnico abilitato, di conformità del progetto alle disposizioni di cui alla Legge 09/01/1989 n°13;
- b)** una tavola o sezione di inquadramento costituita da:

**b/1)** un riquadro di almeno 12x12 cm. in scala 1:2000 estratto dalla planimetria generale dello strumento urbanistico, con ubicato ed evidenziato al centro del riquadro il sito d'intervento ed evidenziati eventuali allevamenti o insediamenti artigianali o industriali in un raggio di 250 metri;

**b/2)** un estratto aggiornato di planimetria catastale della località in scala non inferiore a 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione il sito ove si intende eseguire l'opera progettata, con l'individuazione dei nomi delle strade evidenziate in giallo secondo la toponomastica comunale con delimitazione, rispettivamente in colore verde e rosso dell'area di proprietà e del fondo di pertinenza dell'edificio, con l'indicazione dei coni visuali di almeno 2 fotografie, da allegare;

**b/3)** planimetria in scala 1:500 con indicazione di:

- quote atte ad individuare l'andamento altimetrico prima e dopo la sistemazione dell'area;
- distanze della costruzione dai confini della proprietà;
- distacchi da fabbricati esistenti (ricompresi entro la distanza di interesse dell'intervento) evidenziati con campitura grigia; per gli edifici esistenti e posti in vista e a distanza inferiore a mt. 30 dalle pareti dell'edificio di progetto, dovrà essere indicata pure l'altezza delle pareti in vista, rispetto al piano campagna o piano strada;
- ubicazione di camini o di eventuali torri di raffreddamento;
- eventuali fonti di approvvigionamento idrico autonomo;

**c)** disegni dell'opera comprendenti:

**c/1)** planimetria in scala 1:200 indicante la sistemazione dell'area scoperta (verde, pavimentazioni, percorsi, ecc.);

**c/2)** tutte le piante, in scala 1:100 dei vari piani (quando non siano identiche tra loro) e della copertura, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali (es. cucina, letto, ripostiglio, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.), inclusi i cosiddetti "volumi tecnici" e specificando, nelle camere da letto, il numero dei letti; non dovrà essere disegnato l'arredamento; in ogni vano dovrà essere indicata l'altezza netta (eventualmente, in caso di altezza variabile, la media, la minima e la massima) ed inserita una tabella con i seguenti dati:

- superficie di pavimento del locale (in mq.);
- superficie finestrata totale (in mq.);
- superficie finestrata apribile (in mq.);
- rapporto tra 2 e 1, e rapporto tra 3 e 1;

dovrà pure essere evidenziata la localizzazione di canne fumarie e di canne di ventilazione di locali, nonché la potenzialità presumibile dell'eventuale centrale termica.

Per gli insediamenti commerciali, alberghieri e di servizi in genere, esclusi quelli produttivi, si dovranno pure indicare le eventuali uscite e scale di sicurezza.

Per i locali in cui si effettui lavorazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, gastronomie, pasticcerie, ecc.) dovranno, in particolare, essere presentate:

**a)** relazione descrittiva dell'attività svolta con indicato il numero di addetti previsto e, in caso di ristoranti/trattorie, il numero massimo di coperti;

**b)** una planimetria in scala 1:50 con l'indicazione delle attrezzature previste.

**c/3)** (qualora ne ricorrano le condizioni) planimetrie, anche parziali, o dettagli atti a rappresentare le soluzioni di adattabilità secondo il D.M. 14/06/1989 n° 236;

**c/4)** tutti i prospetti esterni con l'indicazione dei materiali e del colore delle pareti;

**c/5)** almeno una sezione verticale significativa, quotata, con l'indicazione di almeno un caposaldo cui riferire l'altezza dell'edificio e con riportato l'andamento originario del terreno;

**c6/A)** per gli impianti fognari di edifici ad uso civile o a questo assimilabile:

- planimetria in scala 1:500 del lotto da servire e planimetria in scala 1:200 con evidenziata la linea d'ingombro dell'edificio e, a partire da questa e fino al limite di proprietà, la rete e gli impianti o manufatti di smaltimento delle acque (usate e meteoriche), nonché le tubazioni di acquedotto con la posizione del contatore, indicando altresì i materiali, i diametri e le pendenze delle condutture sino al recapito finale (fognolo di allacciamento, se esistente, collettore fognario pubblico, pozzo perdente o vasca di accumulo);
- disegno quotato, in scala 1:50, di manufatti o impianti fognari (pozzetti condensa grassi, fosse tipo Imhoff, pozzi perdenti, pozzetti per controllo, sifoni di allacciamento alla pubblica fognatura, vasche e pompe di sollevamento, ecc.);
- profilo quotato, in scala 1:200, della tubazione di scarico delle acque usate idraulicamente più sfavorita, dalla fognatura pubblica sino al punto terminale a monte;

**c6/B)** per gli impianti fognari di fabbricati ad uso produttivo:

- una descrizione sintetica dei cicli produttivi con l'indicazione delle lavorazioni da cui si origina lo scarico;
- le fonti di approvvigionamento idrico utilizzate e, nel caso di approvvigionamento idrico autonomo, le precisazioni di cui alla circolare regionale n° 45 del 10/06/1981;
- il valore (in 1/s) della portata istantanea massima, oraria massima, oraria media e del volume giornaliero (in mc.) scaricata nel giorno di maggior consumo nel corso di un anno solare;
- il volume medio (in mc.) giornalmente scaricato nel corso di un anno solare, a stima dei responsabili della ditta, e le ore in cui normalmente si effettuano gli scarichi;
- le caratteristiche qualitative dello scarico previsto; dette caratteristiche, per gli scarichi in atto, devono essere comprovate da analisi chimiche ed indicate in certificato di analisi effettuato da non più di tre mesi dalla data della domanda ed eseguito da laboratorio specializzato;
- l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle opere fognarie e degli eventuali impianti speciali previsti; l'indicazione dei materiali impiegati; i calcoli di dimensionamento idraulico delle condotte e di eventuali vasche di laminazione; i calcoli di dimensionamento idraulico e di processo di eventuali impianti di pretrattamento con i relativi rendimenti di depurazione ed i quantitativi e le caratteristiche dei fanghi e degli altri residui che si prevedono di ottenere; ogni altra indicazione utile a definire le caratteristiche delle opere in genere;
- planimetria generale, in scala opportuna, della fognatura privata dell'insediamento produttivo, in cui siano indicati: i condotti, specificandone materiali, diametri, livellette e la posizione degli impianti speciali, pozzetti per misurazione e controllo, pozzi perdenti, vasche di accumulo e manufatti in genere;
- sezioni e particolari, in scala opportuna, necessari a definire chiaramente i manufatti e gli impianti;
- profilo del condotto principale, in scala opportuna, con indicante, rispetto ad un idoneo caposaldo, le quote del fondo del tubo all'innesto con la fognatura comunale e al confine di proprietà.

**2)** Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni e i restauri:  
la stessa documentazione del precedente paragrafo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, integrata da idonea documentazione fotografica aggiuntiva e da eventuale relazione ai sensi del punto 7.5 - art. 7 del D.M. 14/06/1989 n° 236; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso), presentando comunque anche il solo stato di progetto a sé stante.

**3)** Per le demolizioni di edifici:

- a)** piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b)** adeguata documentazione fotografica, comprendente quantomeno tutti i prospetti.

**4)** Per la costruzione di recinzioni, ampliamenti o modificazioni delle stesse:  
disegni in scala non inferiore a quanto sottoindicato:

- a) planimetria 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con l'indicazione della larghezza delle eventuali strade confinanti, l'allineamento delle vicine recinzioni, i coni visuali di almeno due fotografie (una per ciascuna direzione della strada), da allegare;
  - b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, 1:50 o 1:20;
  - c) sezione quotata, 1:100, estesa a tutta la sede stradale sulla quale la recinzione prospetta, con indicazione della quota dell'eventuale accesso carraio rispetto al margine carreggiata o marciapiede adiacente;
  - d) indicazione dei materiali impiegati.
- 5) per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole, distributori di combustibili, tombe, edicole funerarie ed opere di cui all'art. 5 lett. c):
- a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;
  - b) prospetti e sezioni quotati in scala opportuna (1:20 - 1:50);
  - c) indicazioni di materiali e di colori.
- 6) per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, l'abbattimento degli alberi, la modifica delle 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) rilievo fotografico;
  - b) 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, delle alberature da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - c) piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata.
- 7) per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate di tutti i piano in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.
- 8) per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:
- a) relazione illustrativa, con fotografie;
  - b) piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.
- 9) per le mostre ed i depositi all'aperto:
- a) relazione illustrativa, con fotografie;
  - b) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alle recinzioni, alle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- 10) per le varianti da apportare a progetti approvati:
- La richiesta di variante deve essere presentata sullo stesso tipo di modulo usato per la richiesta di nuova Permesso o autorizzazione, deve riportare il numero del Permesso di cui si chiede la variante e deve essere completa di tutti i dati richiesti alla precedente voce "Ampliamenti, sopraelevazioni, ecc.".
- 11) per tutti gli interventi per cui sia prescritta il Permesso di Costruire, in zone non assoggettate a PUA, dovrà essere prescritta una tavola 1:500, opportunamente relazionata, con evidenziato:
- a) il contesto urbanistico in cui è o viene inserito il manufatto con evidenziati i fabbricati limitrofi nonché le aree libere e relative proprietà. Il Permesso di Costruire potrà estendere la profondità del rilevamento quando si tratti di interventi di notevole impatto e/o attività produttive e commerciali;
  - b) le opere di urbanizzazione nonché i servizi tecnologici esistenti o mancanti;

- c) impegno unilaterale d'obbligo, che formerà parte integrante del Permesso di Costruire, con opportuna garanzia Fidejussoria, atto alla realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione nonché all'allacciamento alla rete dei servizi tecnologici indispensabili per realizzare l'intervento. Tale atto dovrà essere sottoscritto dal richiedente ed approvato dalla Giunta Municipale con apposita delibera. Il collaudo delle opere dovrà essere attestato da apposito verbale dell'ufficio Tecnico Comunale. È facoltà del Responsabile Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la Permesso o fatta denuncia. In tal caso, i termini restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

## **Art. 12 - DOMANDE DI PERMESSO, DI AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

---

Le domande di Permesso di Costruire ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate ai precedenti art. 5 bis, bollate a termini di legge, redatte su modelli stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in 4 copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 11 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo art. 11 debbono essere firmate per esteso:

- a) da chi abbia titolo per richiederne la Permesso;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone: nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune, recapito telefonico; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di Permesso o autorizzazione o successivamente, o prima del rilascio della Permesso o autorizzazione stesse o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 34.

Con la domanda di Permesso o di autorizzazione devono essere prodotti tutti i pareri, certificazioni e autorizzazioni delle Amministrazioni competenti, necessari di volta in volta alla realizzazione delle opere oggetto della Permesso o autorizzazione stessa, quali:

- 1) nullaosta da parte del comandante provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge n. 1570/1941 e della Legge n. 469/1961;
- 2) denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 della Legge n. 1086/1971;
- 3) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 4) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure alla Soprintendenza archeologica competente per territorio, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del Titolo 1° del D.Ls. 29 ottobre 1999 n. 490;
- 5) certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Reg.le 24/85 e dall'art. 88, 2° comma della L.R. 61/85;
- 6) autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;

- 7) altri nullavista od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche;
- 8) autorizzazione all'intervento nell'ambito di territori vincolati per scopi idrogeologici.  
L'autorizzazione è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto n. 3267/1923, al Decreto n. 1126/1926 ed alla L.R. 52/78.

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

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

I Permessi rilasciati su territori soggetti a Permesso a lottizzare, dovranno espressamente riportare gli estremi del Permesso medesimo ed essere fornite di stralcio planimetrico in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Il Responsabile Ufficio Tecnico rilascia, su domanda - di chi abbia titolo ad ottenere la Permesso - presentata sugli appositi modelli, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

#### **Art. 12 BIS – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

---

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'Ufficio Tecnico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della

variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'[articolo 37](#), comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 13 - STRALCIATO**

#### **Art. 14 - STRALCIATO**

#### **Art. 15 - PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI PERMESSO**

---

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9, va presentata all'Ufficio Tecnico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

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

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, i prescritti pareri dagli uffici comunali e valuta 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.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

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

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel regolamento edilizio.

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

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

In caso di completezza ed esattezza della documentazione, e di verificata conformità alle norme urbanistico-edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale procederà al calcolo del contributo per il rilascio della Permesso di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977.

Tutte le domande di Permesso, corredate dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico, devono essere sottoposte obbligatoriamente ai seguenti pareri:

- 1) del responsabile del settore dell'igiene pubblica dell'ULSS competente per territorio;
- 2) Commissione Edilizia negli interventi prescritti dall'art. 30 del presente regolamento.

Il parere della Commissione Edilizia non è vincolante per il Responsabile Ufficio Tecnico, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

#### **Art. 16 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DELLA PERMESSO E AUTORIZZAZIONE**

---

Le procedure relative alle determinazioni del Responsabile Ufficio Tecnico sulla domanda, al rilascio e al ritiro della Permesso o autorizzazione sono regolati dall'art. 79 della L.R. 61/1985.

La Permesso viene consegnata corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della Permesso non esonera l'interessato dall'obbligo alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

#### **Art. 17 - ATTO DI PERMESSO**

---

L'atto di Permesso deve contenere:

- 1) L'identificazione del titolare della Permesso stessa e gli estremi della domanda presentata;
- 2) L'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere per le quali si rilascia la Permesso; in particolare le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della strumentazione urbanistico-edilizia comunale oppure per il suo miglioramento formale e funzionale. Le modifiche prescritte debbono essere di limitata entità, tale da non comportare la rielaborazione del progetto;
- 3) Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale, e le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 4) L'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, le modalità di cessione al Comune di dette aree;
- 5) Gli estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, alla determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977, vigenti al momento del rilascio;
- 6) Nel caso di concessioni convenzionate ai sensi del successivo art. 21, fa parte della Permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trascriversi secondo quanto specificato al medesimo articolo.

È opportuno che l'atto di Permesso richiami gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, richieste di visite di controllo, nomina di eventuali collaudatori, richiesta di certificato di abitabilità di cui ai successivi articoli.

#### **Art. 18 - ONEROSITÀ DELLA PERMESSO**

---

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente e previo il deposito cauzionale con polizza fidejussoria per l'eventuale ripristino delle opere di urbanizzazione nelle modalità fissate di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale calcolate in base al valore delle opere stesse. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale.

#### **Art. 19 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

---

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, chiedere di realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

ta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione, presentando dettagliato computo metrico estimativo.

Il Responsabile Ufficio Tecnico, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, procederà ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e coprirle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

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

#### **Art. 20 - PERMESSO GRATUITO**

---

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

---

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

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

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

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

#### **Art. 22 - VARIANTI AL PROGETTO DI PERMESSO**

---

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della Permesso deve presentare istanza al Responsabile Ufficio Tecnico, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della Permesso di variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti le concessioni.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate sono tali da comportare nullasta ed autorizzazioni non richieste dal progetto originario.

La Permesso di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dalla Permesso originaria.

Il rilascio della Permesso di variante comporta il conguaglio del contributo di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977 da corrispondersi per le opere oggetto della Permesso originaria.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e le relative concessioni devono essere rilasciate, prima dell'esecuzione dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla Permesso o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili previo pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguito con la realizzazione delle varianti e comunque ad una misura non inferiore ad un milione ai sensi della normativa regionale qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma del D.Lgs. n. 42/2004.

## **Art. 23 - VOLTURA DEL PERMESSO**

---

La Permesso è riferita esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e può essere trasferita solo mortis causa, o per negozio giuridico, riferiti al bene immobile oggetto della Permesso.

I successori e gli aventi causa del titolare della Permesso debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Responsabile Ufficio Tecnico, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Permesso originaria.

## **Art. 24 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

---

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata è regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/1985 i piani suddetti sono:

- a) Piano di lottizzazione (P. di L.)
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici di iniziativa privata sono regolati dall'art. 60 della L.R. 61/1985.

## **Art. 25 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

---

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal Progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;
  - 2) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo art. 6. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n°4 copie;
  - 3) copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:
    - energia elettrica
    - servizio telefonico
    - distribuzione idrica
    - raccolta delle acque meteoriche e reflue
    - distribuzione del gas;
  - 4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale;
- 4.1 nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali, o la modificazione di quelle preesistenti, autorizzazione della Provincia o dell'ANAS.

**4.2** Nel caso in cui all'interno della zona in oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e archeologici, della Soprintendenza ai beni architettonici.

Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.

**4.3** Nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui alla legge n. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale.

**5)** Qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti ad uno dei seguenti vincoli:

**5.1** vincolo per scopi idrogeologici e forestali ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n. 3267/1923 e D.M. n. 1126/1926.

**5.2.** vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui alla legge n. 1497/1939 e alla legge n. 431/85.

Dovrà pure essere allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento. Le procedure da seguire sono quelle elencate nell'art. 13.

## **Art. 26 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

---

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di noma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

**1)** Documentazione dello stato di diritto

**1.1.** Estratto della disciplina urbanistica comunale.

L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG e del relativo PPA. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.

**1.2.** Atti attestanti la proprietà e/o disponibilità dell'area.

**1.3.** Copia della mappa e certificato catastale rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, con gli elementi atti ad identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento, le caratteristiche di superficie e di estimo.

**1.4.** Indicazione dei vincoli e delle servitù.

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale secondo la casistica di cui al precedente art. 13.

**2)** Documentazione sullo stato di fatto

**2.1.** Rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione non inferiore a 1:2000.

**2.2.** Planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti
- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3
- viabilità e toponomastica.

**2.3.** Documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

### 3) Documentazione di progetto

#### 3.1. Planimetria nella scala 1:500 contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione
- delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
- delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

#### 3.2. Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.

#### 3.3. Schema degli impianti tecnici relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.

#### 3.4. Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi.

#### 3.5. Proposta di sistemazione delle aree a verde, in scala 1:200.

#### 3.6. Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto. Dovrà indicare:

a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento.

b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale

c) superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento

d) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso

e) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati

f) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

#### 3.7. Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato; tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere da eseguire.

#### 3.8. Norme di attuazione

Dovranno essere normate:

a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione

b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare

c) le destinazioni d'uso consentite

d) l'eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

#### 3.9. Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 63 L.R. 61/85.

La convenzione conterrà la clausola che la Permesso edilizia a lottizzare è subordinata alla presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

#### 3.10. Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

- a) Planimetria in scala 1:500 della rete stradale, parcheggi, verde pubblico e opere di urbanizzazione secondaria;
- b) Planimetria 1:500 della rete fognaria, acquedotto e gas;
- c) Planimetria 1:500 dell'impianto di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica;
- d) Profilo in scala distorta (1:1000 - 1:100) delle fognature e dell'acquedotto;
- e) Sezioni tipo di strade e parcheggio con riportati i sottoservizi, in scala 1:20 o 1:10, con indicazione dei materiali;
- f) Planimetria di sistemazione e arredo delle aree a verde pubblico in scala 1:200, con indicazione delle essenze arboree e arbustive e con particolari costruttivi delle opere di attrezzatura e arredo in scala 1:20 o 1:10;
- g) Progetto dell'eventuale impianto di depurazione e sistema di smaltimento acque reflue e meteoriche stradali;
- h) Progetto, in scala e tavole opportune, di opere di urbanizzazione secondaria;
- i) Relazione tecnica di verifica fognature e acquedotto (se richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale) dell'impianto di illuminazione pubblica e dell'impianto di depurazione;
- l) Relazione tecnica sul tipo e caratteristiche dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- m) Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Art. 27 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

---

Gli elaborati tecnici del piano di recupero di iniziativa privata devono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono :

- 1) Documentazione sullo stato di diritto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del precedente art. 26.
- 2) Documentazione dello stato di fatto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 del precedente art. 26.  
Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:
  - l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - gli elementi di arredi degli spazi scoperti.
 Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:
  - schema di rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:
    - a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni
    - b) destinazioni d'uso dei locali
    - c) forma di godimento degli attuali occupanti
    - d) strutture e tipo di proprietà
    - e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute
    - f) stato di conservazione
    - g) documentazione fotografica dei principali prospetti e di particolari di interesse architettonico;
  - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;
  - rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.

Nel caso di comune ricadente in zona sismica, o di piano di recupero relativo ad un abitato da consolidare, dovrà essere allegata anche la relazione geologica e l'analisi geotecnica, da redigersi in conformità al punto 2.4 del precedente art. 26

### **3) Documentazione di progetto**

#### **3.1 Planimetria in scala non inferiore a 1:500 contenente:**

- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
  - delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto e le relative caratteristiche volumetriche;
  - delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
  - ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
  - determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.
- 3.2** Prospetti in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposite grafie.

**3.3.** Schema degli impianti tecnici relativi alla urbanizzazione primaria in scala 1:500.

**3.4.** Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi.

**3.5** Tabella di dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, con i seguenti dati:

- a) superficie di intervento
- b) superficie di ciascuna unità minima di intervento
- c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima ed in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione
- d) abitanti insediati e teoricamente insediabili
- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.

**3.6** Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in esso previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dai privati.

Tale previsione di spesa dovrà essere documentata analiticamente sulla base di un computo metrico delle opere da eseguire.

**3.7** Norme di attuazione.

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
- c) gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da osservare;
- d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
- e) gli standards di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
- f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.

**3.8** Proposta di convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art. 26.

## **Art. 28 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE**

---

La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, corredata in conformità al precedente art. 25 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG al PPA al presente regolamento, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Responsabile Ufficio Tecnico fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione. Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Il suddetto parere non è vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il Responsabile Ufficio Tecnico qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano a soggetti esterni all'Amministrazione Comunale, alle quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso; in particolare agli altri organi competenti ad esprimere pareri ed autorizzazioni in relazione a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento.

Il Responsabile Ufficio Tecnico trasmette il piano al Consiglio Comunale per l'approvazione, corredandolo con i pareri e le autorizzazioni di cui ai commi precedenti o, ove non ricorrano le condizioni che lo rendano necessarie, una propria dichiarazione attestante che il piano non ricade all'interno delle zone soggette a vincoli di cui sopra, dichiarerà inoltre se vi siano interessate zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o zone territoriali omogenee A o aree di interesse ambientale, secondo la definizione degli strumenti urbanistici vigenti.

La delibera di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- 1) identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
- 2) identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
- 3) eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
- 4) estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigente;
- 5) estremi di ammissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti, dovranno essere riportate le motivazioni;
- 6) estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
- 7) convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art. 26;
- 8) il termine non superiore a 10 anni per l'esecuzione del piano.

Le procedure successive sono regolate dall'art. 60 della L.R. 61/85.

## **Art. 29 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO**

---

Quando, entro i termini stabiliti ai sensi del 2 comma degli artt.15 - 16 della L.R. 61/85, tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o per la presentazione del relativo programma di piano, il Responsabile Ufficio Tecnico lo fa redigere d'ufficio prevedendo anche i termini per la sua attuazione e lo notifica ai proprietari interessati, i quali entro 30 gg. possono presentare opposizioni, osservazioni e proposte.

Sulla base di queste ultime, l'Amministrazione Comunale può modificare il progetto di piano che viene presentato al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Il piano è approvato e diviene esecutivo ai sensi del sesto e settimo comma dell'art. 60 della L.R. 61/85.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni 10 prorogabili dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore ai 5 anni.  
Il piano esecutivo è depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 61/85 ed entra in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.  
Il piano è attuato, entro i termini di cui al primo comma, con le modalità e per gli effetti di cui al secondo comma e seguenti dell'art. 57 della L.R. 61/1985.

### TITOLO III

#### COMMISSIONE EDILIZIA

#### **Art. 30 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

Il parere della Commissione per il paesaggio sui progetti e provvedimenti subordinati all'esame, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime parere scritto valuta i seguenti aspetti:

- la validità funzionale, formale e tecnica, di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, sotto il profilo estetico ed ambientale, anche nel rispetto della libertà dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatorio:

- permessi di costruire in deroga;
- negli interventi il cui parere è espressamente previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio, Sussidi Operativi;
- negli interventi sottoposti ad autorizzazione di cui al capo IV del D. Lgs 22.01.2004 n. 42;
- per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui-all'art. 11 della L.R. 61/85, e cioè:
  - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
  - Piano per l'edilizia Economica e Popolare
  - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
  - Piano Lottizzazione
  - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata

Possono richiedere il parere della Commissione per il paesaggio in ogni caso in cui ne ravvisino la necessità l'autorità competente al rilascio dei Permessi di Costruire ed al controllo delle Denunce di inizio attività.

Il Sindaco ed il Consiglio Comunale possono inoltre avvalersi del parere della Commissione per il paesaggio in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

La Commissione per il paesaggio può far apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle

prescrizioni urbanistiche ed edilizie e in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

La Commissione per il paesaggio può dettare criteri d'indirizzo a cui si dovranno attenere i progettisti.

#### **Art. 31 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

La commissione per il paesaggio è composta da 1 presidente qualificato all'interno dell'area lavori pubblici nominato con delibera di Giunta Comunale e/o in carenza di qualifiche scelto autonomamente dall'ente con delibera di Giunta Comunale e da 2 membri eletti dalla Giunta Comunale con voto limitato ad uno.

Il presidente può delegare un tecnico dell'area lavori pubblici in sua assenza.

I membri ed il presidente durano in carica per un periodo massimo di due anni. Essi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successivi.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un' impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale del settore Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

#### **Art. 32 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione edilizia per il paesaggio si riunisce , su convocazione del Presidente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza di due componenti della Commissione .

Le valutazioni della commissione vanno puntualmente indicate nelle autorizzazioni di cui all'art. 146 del D. Lgs 22.01.2004 n. 42 da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Qualora uno dei componenti risulti assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, la Giunta Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

La Giunta Comunale sostituisce, altresì, quei componenti che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I componenti eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

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

Dei pareri espressi su ogni pratica dalla Commissione il segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da tutti i componenti.

Qualora la commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri o il presidente, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

### **TITOLO IV**

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

#### **Art. 33 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il titolare della Permesso, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere al Responsabile Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, di norma, può effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

#### **Art. 34 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza del relativo Permesso o autorizzazione, decorre dalla data di notifica della Permesso stesso agli interessati.

Il titolare del Permesso o autorizzazione per eseguire le opere deve denunciare al Responsabile Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori entro dieci giorni dall'avvio degli stessi.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data del Permesso.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

All'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale in contraddittorio col titolare.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra, e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 26.

Qualora nella domanda di cui all'art. 10 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

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

### **Art. 35 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

---

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

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile Ufficio Tecnico 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 ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato, con addebito dei costi sostenuti.

### **Art. 36 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile Ufficio Tecnico è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla Permesso o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Responsabile Ufficio Tecnico si avvale dei funzionari ed agenti comunali ed ogni altro modi di controllo che ritenga opportuno adottare.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse o non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

### **Art. 37 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO**

---

Il Permesso ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

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

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

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a Permesso successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 39.

Qualora, a seguito dell'annullamento della Permesso, non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Responsabile Ufficio Tecnico applica le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **Art. 38 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

---

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'in giunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n. 639 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO O IN DIFFORMITÀ**

---

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 e 5 bis, il Responsabile Ufficio Tecnico ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia, ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in ripristino ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

### **Art. 40 - EVIDENZA DELLA PERMESSO O DELL'AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO**

---

Copia del Permesso ,della Denuncia di Inizio Attività o dell'autorizzazione e i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno, ben visibile da luogo pubblico, un tabellone secondo i moduli forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi del Permesso, della Denuncia di inizio attività o autorizzazione.

## **Art. 41 - VALIDITÀ DEL PERMESSO E AUTORIZZAZIONE**

---

Nell'atto di Permesso e autorizzazione, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno decorrente dalla data di notifica della Permesso o autorizzazione agli interessati; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni dalla data d'inizio lavori e può essere prorogato dal Responsabile Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive di varianti in corso d'opera che incidano in modo sensibile sui lavori; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Permesso o autorizzazione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso o autorizzazione; in tal caso il nuovo Permesso o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

Il Permesso a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

Il Permesso è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### **Art. 42 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

---

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art. 4, il titolare del Permesso deve richiedere al Responsabile Ufficio Tecnico il certificato abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- a) dichiarazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici, attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) L'eventuale nullaosta degli Enti e degli Organi competenti;
- c) Copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086;
- d) Dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato come disposto dall'art. 11.2 del Decreto 14 giugno 1989 n. 236 - Legge 9 gennaio 1989 n. 13 - Legge 5 febbraio 1992 n. 104, dettanti norme sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al NCEU, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Il Responsabile Ufficio Tecnico ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del precedente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 16.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile Ufficio Tecnico rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui il comma precedente del presente articolo, e eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di trenta giorni entro il quale il Responsabile Ufficio Tecnico rilascia il certificato di abitabilità può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### **Art. 43 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO**

---

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 82 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 84, i nullaosta, di cui al punto b) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

#### **Art. 44 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI**

---

Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, valgono le norme previste al capo III° della L.R. n. 61/85.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Responsabile Ufficio Tecnico fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, su proposta del Responsabile di Settore dell'ULSS, competente per il

territorio il Responsabile Ufficio Tecnico ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico edilizie.

In assenza di certificato di abitabilità od agibilità è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture, come prescritto dall'art. 90 L.R. 61/85.

#### **Art. 45 - INIBIZIONE ALL'ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DEI FABBRICATI**

---

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche il Responsabile Ufficio Tecnico, di propria iniziativa e sentito il responsabile del settore di igiene pubblica dell'U.S.L., oppure sulla base di una richiesta del medico provinciale, o di altra autorità sanitaria, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n. 640/54, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ed ordinare lo sgombero a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34. I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Responsabile Ufficio Tecnico, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per il Responsabile Ufficio Tecnico di dichiarare l'inabitabilità o inagibilità dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/1934.

## **PARTE SECONDA**

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

#### **TITOLO I**

##### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

###### **Art. 46 - DECORO DEGLI EDIFICI**

---

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

A tale riguardo il Responsabile Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di consentire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti ed edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente è facoltà del Responsabile Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

###### **Art. 47 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI**

---

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

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

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

Il Responsabile Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone a tale scopo individuate dall'Amministrazione Comunale.

###### **Art. 48 - COPERTURE E PLUVIALI**

---

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

I pluviali esterni al fabbricato posto lungo gli spazi pubblici dovranno essere realizzati o protetti con robusto materiale metallico per almeno 2 ml. a partire dal suolo.

###### **Art. 49 - SCALE ESTERNE E RAMPE CARRABILI**

---

Sono ammesse le scale esterne aperte, finì ad un'altezza massima di ml. 3,50 dal colmo della strada. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

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

Gli scivoli o le rampe carrabili devono essere provvisti di uno spazio pianeggiante di almeno 4 ml. prima dell'immissione nelle strade o negli spazi pubblici.

#### **Art. 50 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI**

---

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

#### **Art. 51 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

---

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricati lungo almeno i 3/4 del suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

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

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

Ove il cortile sia interessato alla 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.

Altezza non inferiore a 2 m., le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 52.

#### **Art. 52 - CAVEDIO**

---

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione dei locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina, alla più alta cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine s'intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve garantire la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

#### **Art. 53 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE**

---

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

Per i camini e comignoli dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.N. 615/1966 e relativo DPR 1391/1970.

I torrini di sfiato e gli scarichi di canne di ventilazione devono essere dotati di protezione contro l'ingresso di uccelli.

#### **Art. 54 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

---

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni
- se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di antenne private o ripetitori privati e pubblici debbono osservare tutte le norme previste dalla L. 10/1985.

#### **Art. 55 - RECINZIONI**

---

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) è sempre consentita la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici, mentre la recinzione di appezzamenti coltivati o incolti è generalmente vietata, salvo specifiche esigenze funzionali; è comunque vietato l'uso di filo spinato ad altezza inferiore a 2 ml. da terra e a meno di 5 ml. dal ciglio strada.
- 2) la distanza minima delle recinzioni dalla banchina o dal fosso stradale (ove esistente) è di 3 m.; essa può essere derogata soltanto quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - la recinzione risulti in allineamento ed in continuazione e connessione con recinzioni esistenti ad entrambi le estremità;
  - la lunghezza fronte strada della recinzione sia inferiore a 50 m.;
  - lungo la strada sia prevista dal Piano Comunale della circolazione la realizzazione di marciapiedi e/o piste ciclabili.
- 3) Il Comune potrà richiedere la formazione, lungo le recinzioni, di nicchie atte al posizionamento di contenitori per la raccolta di rifiuti solidi urbani.
- 4) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, ecc., e non devono superare l'altezza di ml. 2, con un massimo di m. 1,50 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospiciente e dal piano di campagna per i confini interni; è vietato l'uso di filo spinato a meno di 2 ml. da terra e di ringhiere in ferro con punte. Sono consentite recinzioni in muratura piena con altezze fino a ml. 2,00 per le parti interne dei lotti non fronteggianti gli spazi pubblici, previo accordo tra i confinanti. Il Responsabile Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
- 5) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al punto 4; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena.
- 6) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
- 7) Per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra.
- 8) Devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo.
- 9) I cancelli carrai, sia inseriti in nuove recinzioni sia nel caso di rifacimento degli stessi, devono essere arretrati qualora ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità attuali.

**10)** Le recinzioni prospettanti su aree agricole devono comportare il minimo impatto ambientale attraverso l'uso di materiali e finiture consone al contesto ed opportunamente mascherate con essenze arboree secondo quanto stabilito al punto 3.6.6.6. dei Sussidi Operativi.

#### **Art. 56 - MARCIAPIEDI**

---

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi. Se solo un accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota segnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

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

Le opere di manutenzione del marciapiede sono a carico del proprietario fino al passaggio della strada nella rete viaria comunale.

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

#### **Art. 57 - PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO**

---

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

#### **Art. 58 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

---

Non sono ammessi aggetti o sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico; può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con aggetto massimo di m. 0,30 e della larghezza massima di m. 1,50 in presenza di marciapiede e comunque ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal marciapiede.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

Dev'essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

## Art. 59 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE DA PREDISPORRE NEGLI EDIFICI PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN SICUREZZA

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza ai sensi dell'art.79 bis della L.R. N°61/85.
2. Per le finalità del comma 1, la Giunta regionale Veneto n.2774 del 22/09/1999 ha approvato le "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizione di sicurezza".
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del Permesso a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.
4. Il comune potrà prevedere controlli a campione sulla effettiva realizzazione delle misure anche ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

## **Art. 60 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

---

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettori 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 affissione e simili.

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

## **Art. 61 - EDICOLE**

---

Di norma non è consentita l'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici. In casi eccezionali e di comprovata utilità è consentita l'installazione di detti manufatti su spazi pubblici o aperti al pubblico nel rispetto della distanza di m. 30 dagli incroci viari e di m. 2,00 dal limite della carreggiata stradale. Si richiama il disposto degli artt. 41 e 42.

## **Art. 62 - CABINE TELEFONICHE E PENSILINE**

---

È ammessa la installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purché siano garantiti i requisiti di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal DPR n. 384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 63 - NUMERI CIVICI**

---

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 42 il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione è a carico del privato interessato.

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

### **Art. 64 - CASSETTE PER RECAPITO CORRISPONDENZA**

---

Tutti gli edifici non provvisti di portineria devono essere dotati in spazio aperto al pubblico di cassette di recapito della corrispondenza atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

### **Art. 65 - ALBERATURE**

---

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

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

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO SANITARIE**

#### **TITOLO I**

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

##### **Art. 66 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

---

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

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

È vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

È vietato comunque costruire nuovi edifici su discariche di rifiuti dismesse.

##### **Art. 67 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

---

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

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

I locali di piano terra, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati di almeno cm. 25 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato.

Qualora l'edificazione avvenga a fregio di strade esistenti, per quota media del terreno si intende la quota del colmo della strada.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm. 20, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm. 40 di cantinato.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

##### **Art. 68 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

---

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

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento, secondo quanto disposto dalla Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni.

I progetti di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione rilevanti degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui l'allegato 3 del D.Lgs. n.28 del 03/03/2011.

## **Art. 69 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

---

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

Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere allegata autocertificazione acustica del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

### **Art. 69 A – DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO**

---

In occasione della richiesta di Permesso edilizia per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere:

- a) progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale
- b) aeroporti, aviosuperfici, eliporti
- c) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie) D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), e F (strade locali) secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 285/92 "Nuovo codice della strada"
- d) discoteche
- e) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchine o impianti rumorosi
- f) impianti sportivi e ricreativi
- g) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia
- h) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive
- i) stazioni di servizi commerciali polifunzionali

Dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di previsione di impatto acustico.

La documentazione di previsione di impatto acustico per le attività sopracitate che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli previsti dalla normativa deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

### **Art. 69 B – VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO**

---

In occasione della richiesta di rilascio della Permesso edilizia per la realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole, asili nido
- b) ospedali
- c) case di cura e di riposo
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art. 69 A.

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione.

### **Art. 69 C – ILLUMINAZIONE PER ESTERNI ED INSEGNE LUMINOSE**

---

L'illuminazione esterna, pubblica e privata, di strade e spazi aperti, di edifici, ecc. é soggetta alle disposizioni della Legge regionale 7 agosto 2009 n. 17 e delle successive disposizioni in materia di contenimento dei fenomeni d'inquinamento luminoso e risparmio energetico.

In particolare, i professionisti incaricati della realizzazione di progetti, d'opere pubbliche e private, laddove sia previsto un impianto d'illuminazione per esterni, dovranno corredare la relazione illustrativa, della seguente documentazione:

progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume piena responsabilità certificandolo e dimostrandone, con adeguata relazione, la conformità alla norma sopra riportata ed alle norme tecniche di settore.

La misurazione fotometrica del/degli apparecchio/apparecchi, in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, del tipo del formato commerciale "Eulumdat" o

analogo verificabile, emesso in regime di sistema di qualità aziendale certificato o rilasciato da ente terzo quale l'IMQ. Detta documentazione deve riportare la posizione di misura del corpo illuminante, il tipo di sorgente, l'identificazione del laboratorio di misura, il nominativo del responsabile tecnico del laboratorio e la sua dichiarazione circa la veridicità delle misure effettuate.

Istruzioni d'installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità alla legge.

Dichiarazione di conformità del progetto alla L.R. n. 17/2009 (fac-simile allegato n. 1).

A fine dei lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.R. 17/2009 (fac-simile allegato n. 2).

E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al Comune ciò anche quando non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a redigere progetti d'illuminotecnica devono essere:

figure professionali dello specifico settore, iscritti a ordini e collegi professionali,

indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,

avere un curriculum specifico e formazione adeguata conseguita anche attraverso la partecipazione ai corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.R. 17/2009.

Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7 comma 3 della L.R. 17/2009, non è richiesta l'autorizzazione comunale ed il progetto illuminotecnico.

In tal caso è sufficiente che, al termine dei lavori, la società installatrice rilasci al committente ed agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai sensi della L.R. 17/2009, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.

## **Art. 70 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

---

Il Responsabile Ufficio Tecnico, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura conformemente alla Legge 13.7.1966, n. 615. ai relativi decreti di applicazione e alle successive modificazioni ed integrazioni.

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

## TITOLO II

### IMPIANTI TECNICI

#### **Art. 71 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

---

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in congruità alle leggi vigenti ed in particolare al L. 373/76, AL D.M. 5.7.75, al D.M. 10.3.77, al DPR 1052/77, alla Circ. Min. Interni 73/71; la relazione tecnica da presentare alle autorità comunali a corredo del progetto deve contenere i dati richiesti all'art. 14 del DPR 1052/77.

#### **Art. 72 - IMPIANTI ELETTRICI**

---

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, dev'essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).

In generale tali impianti devono corrispondere ai disposti della Legge 186/68 ed in particolare, le autorimesse e le officine di riparazione autoveicoli compreso nei tipi indicati all'art. 87 del D.M. 31.7.1934, sono definite come luoghi di "classe 1" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono pertanto rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi; nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

#### **Art. 73 - IMPIANTO ASCENSORE**

---

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal DPR 384/78 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina secondo quanto previsto dalla L. 13/89.

La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a m. 0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, dev'esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1,50 di profondità.

#### **Art. 74 - VENTILAZIONE MECCANICA**

---

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, sarà possibile ricorrere a ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nel caso di servizi igienici forniti di ventilazione forzata deve essere assicurato un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti e non vi debbono essere installati apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 75 - CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA**

---

Alla domanda di Permesso relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I." corrispondenti alla L. 584/75.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

#### **Art. 76 - FOGNATURE**

---

Viene richiamato il rispetto della normativa posta: dalla Legge 10.5.1976, n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'apposito regolamento che disciplina le modalità di scarico.

## TITOLO III

### REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

#### Art. 77 - PARAMETRI ABITATIVI

---

Ogni abitazione deve avere una superficie minima netta abitabile di almeno mq. 45 e deve essere, inoltre, dotata di uno o più locali accessori (autorimessa, ripostiglio, ecc.) di superficie totale netta non inferiore a mq. 18 anche in un unico locale salvo diverse indicazioni in sede di approvazione dei P.U.A.

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

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

#### Art. 78 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

---

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, ai fini del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà, e precisamente:

##### a1)

- soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto, in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;

##### a2)

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
- garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate: riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza temporanea delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo, e precisamente:

##### s1)

- servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, disimpegno, in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro;

##### s2)

- vani scala;
- ripostigli;
- garages di solo posteggio;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio insindacabile del Comune su parere della Commissione Edilizia, anche in riferimento a specifici regolamenti comunali per specifiche attività.

#### Art. 79 - LOCALI ABITABILI

---

I locali di categoria **a1** devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2;
- una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2;
- una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria **a2** devono avere:

- una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita;

- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,30;
- una superficie di illuminazione ed aerazione, non inferiore a quanto stabilito dal DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE DELL'AZIENDA SANITARIA ULSS. 3 in rapporto alla superficie del pavimento del locale.

Per le attività artigianali di servizio l'altezza minima consentita, misurata dal pavimento al soffitto finiti, è di 2.70 ml.. Nel caso in cui i locali sede dell'attività artigianale di servizio siano siti all'interno di fabbricati a prevalente destinazione residenziale è necessario, per il rilascio del permesso di costruire e del successivo certificato di agibilità, che il Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale (ULSS n.3) e l'assemblea di condominio esprimano parere favorevole all'insediamento dell'attività.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m. 3,50.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza media netta di ml. 5;
- risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc. 40;
- la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml. 2,30.

Per edifici ad uso collettivo speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78 con un minimo assoluto di mt. 2,40 con il punto più basso di m. 2,00.

#### **Art. 79 bis – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

---

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è consentito il loro recupero a fini abitativi nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza media 2,40 ml per i locali a1 e 2,2 ml per i locali s1;
- superficie di illuminazione pari a 1/16 della S. Utile del locale.

Il recupero è comunque subordinato al reperimento delle aree a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc o in caso di impossibilità fisica previa monetizzazione delle aree stesse.

#### **Art. 80 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

---

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

- superficie non inferiore a mq. 4;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80;
- un'altezza minima di ml. 2,40;
- non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o più locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili direttamente dai locali abitabili, ed avere una superficie minima di mq. 2 ed essere areati ed illuminati artificialmente.

Ogni unità da destinarsi alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, aerati direttamente o in depressione, ivi comprese le attrezzature alberghiere. L'accessibilità deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, finì ad un'altezza di ml. 1,80, con materiale impermeabile e lavabile preferibilmente liscio.

#### **Art. 81 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

---

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1,20, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Per scale interne degli alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garages, cantine, ripostigli, sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare ed altri accessori, è ammessa una larghezza minima di ml. 0,70; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di ml. 0,80.

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

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

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al piano terreno, dev'essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate nel precedente art. 69.

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

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m. 1 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e da non consentire una agevole arrampicata ai bambini.

#### **Art. 82 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

---

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

#### **Art. 83 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

---

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 67.

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

## TITOLO IV

### COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

#### **Art. 84 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

---

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

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

È consentito inoltre ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati, o comunque, con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizione che l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso sopraelevato di almeno cm. 25 rispetto alla quota del colmo strada.

Quest'ultima condizione può essere derogata per quelle iniziative tese al recupero di locali interrati esistenti sono fatte salve eventuali diverse valutazioni igienico-sanitarie da parte dell'ULSS.

L'altezza minima netta dev'essere di almeno mt. 3.

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

#### **Art. 85 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

---

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla LN 13/1989 ed al Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 236/1989.

#### **Art. 86 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

---

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

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

#### **Art. 87 - EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

---

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 77 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito di materiali soggetti a fermentazione.

#### **Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

---

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia in modo particolare per le distanze valgono i disposti di cui alla D.G.R. n. 7949/1989.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

## PARTE QUARTA

### *STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI*

#### TITOLO I

#### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

##### **Art. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

---

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

##### **Art. 90 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

---

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

##### **Art. 91 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

---

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

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

## TITOLO II

### PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

#### **Art. 92 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

---

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

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

#### **Art. 93 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

---

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. 94 - PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO**

---

È richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei VV. FF. per gli edifici e gli impianti di cui alla Legge 26.7.1965 n. 966 e D.M. del 16.2.1982.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma è richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei VV. FF.

Sono comunque fatti salvi i disposti della legislazione in materia di prevenzione incendi.

### TITOLO III

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

##### **Art. 95 - OPERE PROVVISORIALI**

---

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

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

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

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

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie, soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4, in caso di transito veicolare e ml. 2,20 in caso di transito pedonale, avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

##### **Art. 96 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

---

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle pareti con idonee tecnologie.

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

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

##### **Art. 97 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

---

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

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

##### **Art. 98 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

---

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile Ufficio Tecnico ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel con-

tempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, possono venire ripresi.  
Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

## **PARTE QUINTA**

### ***DISPOSIZIONI FINALI***

#### **Art. 99 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

---

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al BUR del provvedimento di approvazione del PRG.

#### **Art. 100 - NORME ABROGATE**

---

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

#### **Art. 101 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

---

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

#### **Art. 102 - SANZIONI**

---

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

#### **Art. 103 - POTERI DI DEROGA**

---

Il Responsabile Ufficio Tecnico, 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 limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357.