

# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

## ***REGOLAMENTO EDILIZIO***

---

*con adeguamento a Del. G.R. Veneto n. 2850 del 4 ottobre 2005*

---

### **LEGENDA**

⋮ Oss.  
⋮ n° .... Modifica in accoglimento Oss. n°

⊖ M.R. Eliminato comma con modifica  
Del. G.R.V. 2850/2005

⋮ Oss. Modifica in accoglimento Oss. n°  
⋮ n° ... pervenuta fuori termine  
f.t.

# **PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

---

### **Capo I – Riferimenti legislativi**

#### **Art. 1. CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il regolamento edilizio, quale provvedimento normativo di livello secondario, costituisce elemento di specificazione ed integrazione delle leggi che disciplinano l'assetto e l'uso del territorio

Il presente regolamento contiene, pertanto, le norme intese a disciplinare la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente.

Il regolamento adottato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, D.P.R. 380/2001, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Alle norme del Regolamento Edilizio è obbligatorio fare riferimento ed è vincolante la loro osservanza per l'esecuzione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio comunale di Lendinara.

#### **Art. 2. RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento Edilizio recepisce totalmente le nuove disposizioni legislative contenute nel D.P.R. 380/2001, il cui articolato normativo viene in parte riportato agli articoli seguenti, con gli adattamenti territoriali necessari e limitatamente alla normativa ritenuta significativa e di utilità pratica nella normale gestione delle pratiche edilizie.

Per le parti non riportate è peraltro implicito che il riferimento di legge primario è il citato D.P.R. 380/2001, oltre alle altre legislazioni di settore vigenti al momento dell'applicazione.

#### **ART. 3. RICHIAMO AL TESTO UNICO APPROVATO CON D.P.R. 380/2001**

Il testo unico ex D.P.R. 380/2001 contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

#### **ART. 4. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Si richiama quanto esposto all'art. 5 del citato D.P.R., circa l'istituzione dell'Ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, nelle forme e modalità che il Comune riterrà adeguate a curare i rapporti tra privato, amministrazione ed eventuali altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Restano perciò validi tutti i procedimenti amministrativi che rientrano nell'ambito dello Sportello Unico per le attività produttive, rimandando ai singoli provvedimenti interni adottati, nonché dei protocolli d'intesa siglati con gli enti responsabili dei subprocedimenti.

Oss  
n° 8

---

### **Capo II – Definizione degli interventi**

#### **ART. 5. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria

e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) 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;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) 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;

f) **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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

## **Titolo II - ATTIVITA' EDILIZIA**

---

### **Capo I - Titoli abilitativi**

#### **ART. 6. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dalle N.T.A. del P.R.G., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### **ART. 7. ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**

Non è richiesto il permesso di costruire nei seguenti casi:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

#### **ART. 8. ATTIVITÀ EDILIZIA DEI PRIVATI SU AREE DEMANIALI**

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del citato testo unico.

## **Capo II - Il permesso di costruire**

### **ART. 9. INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

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

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

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

### **ART. 10. CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16, D.P.R. 380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

### **ART. 11. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la

sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **ART. 12. COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, D.P.R. 380/2001 per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

## **ART. 13. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## **ART. 14. EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nel permesso di costruire 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 dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Per la definizione e l'applicazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, si richiamano gli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/2001; per la convenzione tipo il riferimento normativo è dato dall'art. 18 del citato D.P.R.

---

### **Capo III - Procedimenti relativi al permesso di costruire**

#### **ART. 15. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

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

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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

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

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro 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.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

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, che dovrà essere ben visibile, di dimensioni non inferiori a cm. 100x150 e dovrà essere posto in opera prima dell'inizio dei lavori.

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

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 di cui all'articolo 13 del presente Regolamento.

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

## **ART. 16. INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE**

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal precedente articolo, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

## **Capo IV - Denuncia di inizio attività**

### **ART. 17. INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

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

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

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001;
- 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, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

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

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storicoartistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

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

## **ART. 18. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

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 allo sportello unico 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.

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.

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.

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.

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.

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. È 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.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **ART. 19. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Alle "attività libere" indicate all'art. 6 del T.U. sono da assimilare, sempre che ciò non sia espressamente escluso da normativa di zona del P.R.G. e comunque in edifici non soggetti a tutela:

- a) la collocazione in aree private di arredi o accessori esterni quali barbecue, tavoli, panche, pozzi, fontane, stenditoi, giochi per bambini, ecc. se appoggiati al suolo e del tutto privi di consistenza volumetrica;
- b) la costruzione di percorsi pavimentati, pedonali e carrai, parcheggi, piazzole all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale senza sostanziali modifiche all'andamento del terreno;

Oss  
n. 8

- c) la collocazione di comignoli, canne fumarie, antenne, antenne paraboliche sulla copertura degli edifici dal lato interno, apparecchiature impiantistiche esterne;
- d) il montaggio su porte e finestre di inferriate, cancelletti estensibili, doppi vetri, sempre che ciò non comporti aumento di cubatura o superficie utile, né mutamento d'uso o chiusura di superfici libere quali balconi, logge, vani scala, ecc.;
- e) l'appoggio al suolo, all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di gazebo con copertura in tessuto o simile, di dimensioni contenute entro 6 mq., box auto facilmente smontabili, avvolgibili, pieghevoli o apribili, con struttura leggera e copertura in tessuto;
- f) l'installazione, all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di pergolati aperti e privi di qualsiasi tipo di copertura che non sia quella vegetale;
- g) il montaggio di serre stagionali (non fisse) aventi struttura leggera e chiusura con teli trasparenti;
- h) l'esecuzione di impianti di riscaldamento, elettrici, idrici, del gas, di allarme, ecc. e la modificazione e/o l'integrazione di quelli esistenti quando non vi sia l'obbligo della preventiva progettazione;
- i) la tinteggiatura esterna, quando trattasi di riproposizione delle tinte esistenti;
- j) il montaggio di tende parasole non aggettanti su suolo pubblico;
- k) la sostituzione di insegne esistenti conformi alle norme del Codice della Strada senza variazioni di dimensione, sagoma e posizione;
- l) l'installazione di targhe indicanti studi o attività professionali, se realizzate con materiali tradizionali (marmo, ottone) contenute entro dimensioni massime di cm. 35x25;
- m) abbattimento di alberi privi di valore storico documentato al di fuori di aree soggette a tutela ambientale di cui al D. Lgs 490/1999;
- n) sostituzione di canali di gronda e pluviali, nelle forme e dimensioni di quelli da sostituire.

Si precisa che le attività indicate ai punti c), d), e), f) e g), non possono essere realizzate all'interno della delimitazione del Centro Storico.

## **Titolo III - COMMISSIONE EDILIZIA**

---

### **ART. 20. COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

In applicazione art. 4 D.P.R. 380/2001, il Comune di Lendinara intende conservare la Commissione Edilizia comunale che svolgerà funzioni di organo consultivo, al cui parere saranno sottoposti i seguenti interventi:

- a) interventi progettuali che riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi D. Lgvo 490/99 e L. 431/85;
- b) tutti gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire;
- c) Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche e con definizione morfologica e formale dei futuri interventi.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico circostante.

### **ART. 21. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia comunale è composta da membri n. 2 di diritto e da n. 5 membri eletti dal Consiglio Comunale, il cui numero di componenti è definito con Del. Consiglio Comunale, ai sensi art. 113 L.R. 61/1985.

Sono membri di diritto:

- il Coordinatore del Settore Tecnico o un suo delegato da ricercarsi fra i dipendenti apicali tecnici dell'amministrazione comunale, esclusi quelli appartenenti al Servizio Urbanistica, che funge da Presidente;
- il Responsabile del Servizio Urbanistica in rappresentanza dell'ufficio istruttore o suo delegato da ricercarsi nel personale tecnico del proprio servizio di appartenenza minima alla categoria C.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti del settore, nominati con voto limitato a uno, in modo quindi da garantire l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Per le funzioni di cui alla legge regionale 31/10/1994 n° 63, la commissione edilizia è integrata da due esperti in materie di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, in modo quindi da garantire l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollente.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni e comunque per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata.

I membri elettivi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori; la Commissione deve essere rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per 45 giorni successivi al termine del mandato.

Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.

Sono richiamate le previsioni del pto 5 dell'art. 36 della Legge 08/06/1990 n. 142 nel caso che il Consiglio Comunale sia impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza pari al gettone percepito dai Consiglieri Comunali.

Ad ogni seduta della Commissione Edilizia il Responsabile del Servizio di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n° 241, presenta le richieste del permesso a costruire pervenute al protocollo del Comune almeno 10 giorni prima della convocazione della seduta completa della istruttoria dell'ufficio.

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

## **ART. 22. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente di norma ogni mese, e comunque ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, dandone avviso scritto ai componenti, almeno 3 giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, Coordinatore del Settore Tecnico, e di almeno altri 3 membri.

Per la validità della C.E.I. è necessaria la presenza di almeno uno dei 2 membri.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro richiesta, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle richieste di permesso a costruire, assistiti dai loro Progettisti.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario/Responsabile del servizio redige un verbale, che viene sottoscritto dal responsabile del procedimento e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, 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.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole; le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, di cui all'art. 151 del Dlgs 490/1999, da trasmettere alla Soprintendenza ai BB.AA.

## **Titolo IV - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

---

### **Capo I – Atti preliminari**

#### **ART. 23. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Responsabile del servizio rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, nei quali sono definiti in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici
- c) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

Ai sensi art. 30 DPR 380/2001, detto certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla domanda e conserva validità per un anno, a meno che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

#### **ART. 24. PARERE PRELIMINARE**

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Responsabile del procedimento una preliminare valutazione.

A tale fine il privato dovrà presentare una richiesta di valutazione preliminare, a firma di un tecnico, comprendente elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, allo scopo di inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento indicheranno le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente Regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati, qualora fossero necessari approfondimenti specifici.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

## **Titolo V - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DOCUMENTI FINALI**

---

### **Capo I – Documentazione tecnica**

#### **ART. 25. ELABORATI NECESSARI**

I disegni devono essere riprodotti in quattro copie eliografiche o simili e piegate nelle dimensioni di cm. 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato ed inoltre comprendente l'aggiornamento delle edificazioni circostanti il lotto interessato.

Devono contenere altresì (ad eccezione delle opere di costruzione e modificazione di edicole funerarie e di scavo e movimento di terra per rilevati stradali) l'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 ai diversi tipi di opere, i progetti devono contenere:

A) PER LE NUOVE COSTRUZIONI, GLI AMPLIAMENTI E LE SOPRAELEVAZIONI (ANCHE PREFABBRICATE):

- a) compilazione dei modelli di domanda, con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate delle previsioni planivolumetriche di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, alle pavimentazioni, alla recinzione qualora inclusa nella richiesta; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici, conforme, fra l'altro, all'Art. 5 del DC.IM. LL.PP. 04/02/1977 nel caso di smaltimento con subirrigazione;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'individuazione dei volumi tecnici;

- h) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100;
- i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori (per le zone di interesse ambientale, per le Schede B, aggregazioni rurali ambientali e tipologie rurali);
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- o) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento (per le zone di interesse ambientale e di Centro Storico);
- p) relazione tecnica ai sensi di L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D.Lvo 503/1996 da sottoporre al competente Ufficio Tecnico Comunale;
- q) relazione geotecnica ai sensi D.M. 11/03/1988;
- r) due copie della relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge n. 10/1991 con relativi progetti dell'impianto termico;
- s) progetto degli impianti tecnologici di cui all'art. 1 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 o dichiarazione del titolare/progettista attestante che gli impianti per dimensioni o tipologie non sono soggetti alla legge sopracitata;
- t) per gli insediamenti produttivi è necessaria la presentazione delle Schede Informative Regionali (scheda gialla), in duplice copia da sottoporre al Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 18;
- u) per gli allevamenti zootecnici è necessario presentare la scheda predisposta dal Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 18 (scheda verde), redatta dal Servizio Veterinario e dal Servizio Igiene Pubblica;
- v) per gli insediamenti non produttivi, cioè commerciali, residenziali, direzionali, di servizio per l'agricoltura, va redatta la scheda per tipologie edilizie non produttive (scheda blu), redatta dal Dipartimento di Prevenzione ULSS 18.

Oss.  
n° 8:

Per i punti m) ed n) si precisa che essi saranno richiesti successivamente al parere favorevole sul progetto; i documenti precisati ai pti q), r) ed s) dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

**B) PER LE MODIFICAZIONI, I RESTAURI E LE RISTRUTTURAZIONI SENZA AUMENTO DI VOLUME O SUPERFICIE:**

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; per i piccoli interventi 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);
- b) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale e di Centro Storico.

**C) PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:**

- a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

D) PER LE DEMOLIZIONI DEGLI EDIFICI:

- a) piante, prospetto principale ed almeno una sezione, quotati in scala 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E) PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento proposto;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planimetriche;
- e) progetto di lottizzazione quotato planimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, segnaletica stradale, adeguamento L. 13/1989, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc. (relativamente alle opere di urbanizzazione);
- f') sezioni trasversali e profili longitudinali indicanti pendenze, quote e diametri della condotta acquedottistica e delle condotte acque di fognatura mista o bianche e nere (laddove la fognatura è di tipo separato), allegando una relazione tecnica di dimensionamento della rete fognaria e della rete acquedottistica;
- g) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- i) per quanto riguarda lo schema distributivo e gli standards, il progetto di P.L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale;
- l) il P.L. dovrà inoltre essere corredato da schema di convenzione, da computo metrico delle opere di urbanizzazione e da capitolato attuativo delle stesse.

Oss  
n° 8

F) PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

- a) planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- G) PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEL SOTTOSUOLO:
- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.
- H) PER L'APERTURA DI NUOVE CAVE E L'AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO:
- a) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - b) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accerti la disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche;
  - c) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni ed i profili di escavo;
  - d) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'escavo, il trasporto, il magazzinaggio, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di un'opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di escavo;
  - e) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- I) PER LE VARIANTI DA APPORTARE AI PROGETTI APPROVATI:
- a) il progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), oltre una tavola comparativa; il progetto dovrà essere completo di tutti gli elaborati richiesti, in conformità al tipo di intervento di cui trattasi.
- L) RICHIESTE DI INTEGRAZIONE:
- a) è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, indicazioni planivolumetriche, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta la richiesta.  
I termini di cui al precedente articolo 15 restano nel frattempo sospesi.
- M) ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili, recepita con D. Lgs. 14 agosto 1996 n° 494
- Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, la domanda di permesso di costruire o D.I.A. deve essere accompagnata da una dichiarazione del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione che attesti di aver adempiuto a quanto richiesto dal D. Lgs 494/96 e dal D. Lvo 598/1999.  
Nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sarà cura del progettista accertare la non applicabilità.

## **Capo II - Procedure**

### **ART. 26. PROCEDURE PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI**

L'autorizzazione all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata di cui al punto 2) dell'Art. 11 della Legge Regionale 27/06/1985 n° 61 viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, dopo che sia stata espletata la relativa procedura prescritta dalla Legge Regionale 61/85 e dopo che la convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stati registrati e trascritti.

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

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

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione dello schema di convenzione redatto ai sensi della Legge Regionale 61/85, delle norme di attuazione del P.R.G. e del presente regolamento, sottoscritta dal richiedente e corredata dei documenti comprovanti la proprietà o altro titolo derivante da diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare.

### **ART. 27. EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.**

Il permesso di costruire e/o la D.I.A., congiuntamente agli elaborati allegati, firmati dal Responsabile del Servizio, devono essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00x1,50 nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da realizzare;
- b) il progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il titolare e gli estremi del permesso di costruire e/o della D.I.A.;
- f) il coordinatore in materia di sicurezza durante la progettazione e la realizzazione dell'opera (D.L. 494/1996);
- g) l'installatore impianti (L. 46/1990);
- h) il progettista impianti (L. 46/1990).

Qualora l'opera non sia soggetta a D.L. 494/1996, il coordinatore di cui al pto f) verrà sostituito con il responsabile della sicurezza dell'impresa appaltante o il direttore tecnico.

### **Capo III – Agibilità degli edifici**

#### **ART. 28. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

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

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

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

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

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

#### **ART. 29. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 D.P.R. 380/2001, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U.

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

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

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U.;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del T.U.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del DPR 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

### **ART. 30. DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

---

## ***Capo IV - Vigilanza e Varianti al progetto***

### **ART. 31. VIGILANZA SULLE ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIE**

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Dirigente o il Responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino

all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **ART. 32. RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SOGGETTE A D.I.A.**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **ART. 33. DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI**

Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 del T.U., le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del T.U.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

#### **ART. 34. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA**

Le procedure e le sanzioni saranno predisposte in conformità all'art. 30 del T.U.

#### **ART. 35. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' PARZIALE O TOTALE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Le procedure e le sanzioni saranno predisposte in conformità agli art. 31, 33, 34, 35, 36 e 37 del T.U.

#### **ART. 36. DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE**

Le procedure relative saranno predisposte in conformità all'art. 41 del T.U.

#### **ART. 37. RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Le procedure relative saranno predisposte in conformità all'art. 42 del T.U.

## **Titolo VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

---

### **Capo I - Modalità di controllo**

#### **ART. 38. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il Titolare del permesso di costruire o della D.I.A., prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati.

In tal caso il Direttore Lavori trasmetterà al Comune un'apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato, riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

#### **ART. 39. INIZIO E TERMINI DEI LAVORI**

Il periodo entro il quale dovranno avere inizio i lavori di costruzione, pena la decadenza del relativo permesso a costruire, è stabilito, a norma di legge, in un anno.

Tale periodo decorre dalla data di notificazione del permesso di costruire, ai sensi art. 78 L.R. 61/1985 e dell'esecutività della D.I.A.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione dell'opera.

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

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici, la dichiarazione di inizio dei lavori può essere omessa.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la realizzazione del piano attuativo.

Il Direttore dei Lavori deve denunciare al Responsabile del servizio le date di inizio e di ultimazione dei lavori entro 6 giorni dall'inizio e/o dall'ultimazione; in mancanza di ciò sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o dell'autorizzazione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nelle domande di permesso a costruire non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare nella denuncia di inizio dei lavori.

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

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a ciò delegato può effettuare il sopralluogo per i necessari accertamenti e redige un apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

#### **ART. 40. OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 41. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile del competente ufficio comunale esercita 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 dal permesso a costruire rilasciato o tacitamente assentito.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, nei casi in cui vengono realizzate le opere e non sia esibito il permesso a costruire o D.I.A. ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Responsabile del servizio, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Inoltre si richiamano integralmente i disposti di art. 89 L.R. 61/1985.

#### **ART. 42. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA D.I.A.**

Il permesso di costruire può essere annullato dal Responsabile del Servizio in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione, per motivi di illegittimità concernenti la violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche vigenti, nello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e nel presente regolamento edilizio.

Il permesso di costruire può essere annullato anche nel caso di falsa o alterata rappresentazione dello stato dei luoghi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del servizio dovrà richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Si richiamano inoltre i disposti precisati all'art. 98 di L.R. 61/1985.

# **PARTE SECONDA – NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

## **Titolo I - NORME GENERALI**

---

### **Capo I – Definizioni**

#### **ART. 43. CORTILI**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) Cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro; anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6;
- b) Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Oss  
n° 7

I cortili comuni ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

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

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

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

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni precisate per le chiostrine.

#### **ART. 44. CHIOSTRINE**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

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

Oss  
n° 7

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 o, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal Piano Terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt. 4,00, se la chiostrina non supera i mt. 8 di altezza; di mt. 5,00 se l'altezza supera i mt. 8,00.

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

---

## **Capo II – Aspetto esterno degli edifici**

### **ART. 45. DECORO DEGLI EDIFICI**

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

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

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

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

### **ART. 46. DECORO DEGLI SPAZI**

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

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

La modifica delle quote altimetriche dei terreni (spazi liberi) deve essere in armonia con il contesto ambientale rispettando le linee architettoniche dei fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti circostanti.

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

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

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

#### **ART. 47. ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

- Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i 4,00 ml. di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a 10 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ed aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **ART. 48. ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

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

#### **ART. 49. COMIGNOLI, IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI E IMPIANTI SOLARI TERMICI**

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

Relativamente agli impianti solari fotovoltaici e impianti solari termici, si prevede quanto segue:

A decorrere dal 1° gennaio 2010, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la

produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

In particolare l'installazione dovrà già risultare dal progetto architettonico allegato al titolo edilizio; essi dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura o mascherati con idonee soluzioni architettoniche o inseriti nelle falde della copertura inclinata fino all'inclinazione max di 45° oppure realizzati secondo le tipologie ammesse all'incentivazione del nuovo Conto Energia" (Decreto 19 febbraio 2007).

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico o mascheramento che formerà con i pannelli stessi una soluzione ordinata e morfologicamente controllata dell'intero sistema di copertura.

Per le definizioni ed i contenuti tecnici, si fa riferimento al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007. " *Criteri e modalità di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n.387*"

#### **ART. 50. ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici dal lato interno.

Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano stradale, e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

Le unità esterne degli impianti di condizionamento dovranno inserirsi entro terrazze o riseghe o copertura, senza essere visibili dal piano stradale; in particolare per il Centro Storico non sarà consentito l'apposizione di elementi esterni su parete prospettante la strada principale.

Quando non sia possibile soddisfare nessuno di tali requisiti, dovranno essere ricercate e valutate con l'Ufficio competente le soluzioni più adeguate.

#### **ART. 51. RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con cancellate, muri, grigliati, ecc., e non superare l'altezza di ml. 1,80 sul fronte stradale e sui confini. Oss  
n° 7
- Il Responsabile del servizio, per motivi di visibilità o sicurezza stradale, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni diverse o soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,50, con muro pieno, nel caso di arretramento di ml. 5,00 da strade;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono precisati dal relativo articolo delle N.T.A.;

- d) per tutte le zone residenziali ed agricole, non sono ammesse recinzioni con sommità taglienti (con vetri e similari).

#### **ART. 52. ALBERATURE**

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta, scegliendo prevalentemente essenze tipiche della zona.

Gli alberi di alto fusto ed in particolare i pioppi posti a dimora con finalità produttive nelle aree agricole, dovranno essere posti ad una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00.

La piantumazione ad uso produttivo di frutteti e vigneti in aderenza alle aree residenziali zonizzate nel P.R.G. dovrà distare almeno 30 mt. dal confine pertinente, al fine di ridurre l'incidenza della pericolosità degli antiparassitari sulle zone abitate.

#### **ART. 53. COPERTURE**

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

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione.

Nelle nuove costruzioni sono consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali il Responsabile del Servizio ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda o entro la cornice di copertura.

#### **ART. 54. SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad un'altezza massima pari al piano di calpestio del I° piano.

Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

#### **ART. 55. MARCIAPIEDI**

Per le parti già edificate, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Responsabile del servizio può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 1,50.

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

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

In caso di inadempienza da parte del lottizzante, il Responsabile del servizio procederà in conformità a quanto stabilito nella relativa convenzione.

Per le zone di espansione, salvo diversa indicazione nella relativa scheda di comparto, dovrà essere realizzata una larghezza di marciapiede totale minima di ml. 2,50, da realizzarsi come segue:

- a) con due marciapiedi da ml. 1,50 e 1,00;
- b) con un marciapiede alberato da ml. 1,80 e ml. 0,70, con ricavata all'interno la sede per l'alberatura.

Devono essere comunque rispettate le dimensioni minime previste dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

## **ART. 56. PORTICI**

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

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

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario con esclusione di quelle relative al piano di calpestio.

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

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

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

## **Titolo II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

---

### ***Capo I – Cautele per zone speciali***

#### **ART. 57. INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, il Responsabile del Servizio può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenza e/o della Commissione dei Beni Ambientali per tutte le opere ricadenti:

- a) nelle zone agricole contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Per l'installazione di cartelli pubblicitari, in assenza di specifici strumenti attuativi che stabiliscano norme precise, si demanda all'Ufficio Tecnico la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni e posizionamenti atti a garantire che tali elementi non contrastino con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

Si richiama in ogni caso la normativa del nuovo Codice della Strada.

Sono vietate le insegne a bandiera, se non puntiformi; le insegne dovranno essere appoggiate alle murature con dimensioni massime di ml. 0,60 x 3,00.

#### **ART. 58. RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO E STORICO - ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve immediatamente essere denunciato al Responsabile del Servizio, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

### ***Capo II - Indicazioni stradali***

#### **ART. 59. 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 collettivi e particolarmente:

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

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

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

## **ART. 60. NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 29, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

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

## **Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICHE**

---

### ***Capo I – Tutela dell'igiene pubblica***

## **ART. 61. IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

## **ART. 62. TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

Si richiamano in merito le prescrizioni del D.M. 11/03/1988 che fissa le modalità ed i casi in cui sono necessarie le prove geotecniche preliminari, nonché quanto precisato al precedente art. 12/A.

#### **ART. 63. PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

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

Per i nuovi fabbricati, i locali del piano terra abitabili devono essere sopraelevati rispetto al terreno circostante, di almeno 20 cm., qualora non esista sottostante scantinato; si precisa che il volume derivante da tale sopraelevazione non viene conteggiato ai fini della volumetria pertinente al lotto, in analogia a L.R. 21/1996.

Come quota di riferimento viene assunta quella del piano di campagna circostante, prima della sua definitiva sistemazione o del marciapiede di strade pubbliche.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria, oppure adeguatamente isolati con opportune scelte tecniche.

#### **ART. 64. ISOLAMENTO TERMICO**

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

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.

Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.

Dovranno essere in ogni caso applicate e verificate le specifiche norme legislative di riferimento (nazionali e regionali) ed in particolare la L.S. 10/1991 e successive modifiche.

Viste le problematiche inerenti alla carente ventilazione degli ambienti abitabili e assimilabili del settore terziario (con formazione di muffe, condense, condizioni di vivibilità malsane), si impone il rispetto integrale della L. 10/91 con la verifica della ventilazione secondo la norma UNI 10344.

La ventilazione negli ambienti può essere ottenuta mediante un sistema di ventilazione meccanica controllata, in rispetto alla norma sopra citata: questo al fine di limitare l'umidità ambiente e l'inquinamento dell'ambiente stesso.

#### **ART. 65. ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

I materiali e le caratteristiche delle murature per l'isolamento, negli edifici plurifamiliari devono essere indicati nel progetto per la richiesta del permesso a costruire.

Dovrà essere recepito quanto previsto dalla Legge n. 447/95 "Legge Quadro in materia di inquinamento acustico" e dal D.P.C.M. 05/12/97, nonché dalla L.R. 21/1998.

## **ART. 66. FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Responsabile del servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha 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 a norma delle vigenti leggi.

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

Nel caso di attività produttive viene richiesto il rispetto del DPR 24 maggio 1988 n° 203 e normative collegate.

## **Capo II - Fognature**

### **ART. 67. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (maceri, stagni, golene, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici e industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.
- b) Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.
- c) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore convenzionato, Polesine Acque, che può acquisire il parere ARPAV. Oss  
n° 7  
n° 8
- d) Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni riportate nel Regolamento dell'Ente Gestore.
- e) Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'U.T.C. o il responsabile Ente Gestore, ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano

di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e criteri tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere nel progetto e quindi realizzare, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, se si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L., oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, oppure l'installazione di idonee vasche Imhoff, autorizzate dall'Ente Gestore convenzionato, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento alla rete pubblica entro i termini di validità del P.L.

Oss.  
n° 7

## **ART. 68. AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO**

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire conformemente a quanto precisato dal D. Lvo 152/1999, dalle norme contenute del PRRA, NEL Regolamento Comunale di fognatura, nonché quanto previsto dal D.G.R.V. n. 2959 del 14/07/1999 e dalla CRV 12/2002.

Oss.  
n° 8

Dal punto di vista autorizzativo, dato che "tutti gli scarichi vanno autorizzati", si richiama integralmente il comma 7 della CRV 12/2002, cui si rimanda per la definizione di tipologia di scarico, corpo recettore ed autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione.

Ai sensi della L.R. 32/1996 istitutiva dell'ARPAV, nonché del DGR 2042 del 02/06/1998 in materia di autorizzazione allo scarico nei corpi idrici, può essere richiesto il parere all'ARPAV stesso, nel caso sia l'Ente Gestore l'ente autorizzatorio.

Oss.  
n° 8

## **Capo III - Requisiti degli ambienti abitabili**

### **ART. 69. LOCALI ABITABILI**

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

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

I nuovi locali di abitazione permanente devono avere i requisiti di cui al D.M. 05/07/1975:

- a) superficie delle stanze da letto per una persona di almeno mq. 9,00 (con larghezza minima di ml. 2,00 tra le pareti principali) e di mq. 14,00 per due persone;
- b) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale;
- c) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- d) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq. 14;

⋮

- e) l'altezza degli ambienti con soffitto inclinato dovrà essere mediamente di ml. 2,70 per i locali abitabili e di ml. 2,40 per gli accessori, con altezza minima di ml. 2,00. Oss n° 8

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi (sale di riunione, bar, ecc.), l'altezza deve essere di ml. 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.

Eventuali ampliamenti di locali ad uso collettivo o di attività terziarie e/o servizio esistenti sono consentite con altezza minima di ml. 2,70.

Inoltre eventuali soppalchi previsti nei negozi dovranno avere altezza minima di ml. 2,40.

Nella zona del C.S. e per gli edifici di valore ambientale classificati da apposita schedatura, nel caso non sia tecnicamente possibile ricavare l'altezza minima di ml. 2,70 attraverso la traslazione o costruzione di solai (ove ammessa) salvaguardando comunque il numero di piani esistenti anche mediante recupero del sottotetto, senza aumento di volume oltre la sagoma dell'edificio, è ammessa la deroga esclusivamente per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, conformemente alle specifiche categorie d'intervento disciplinate dal P.R.G. e compatibilmente nel rispetto del D.M. 05/07/1975.

Oss  
n° :  
f.t.

Sempre nelle zone di C.S., per l'uso residenziale dei locali deve comunque essere assicurata un'altezza minima di ml. 2,40. Per i locali aventi soffitti inclinati l'altezza minima di ml. 2,40 deve intendersi riferita alla media con un minimo all'imposta di ml. 1,80.

## **ART. 70. LOCALI ACCESSORI**

Richiamando l'art. 1 del D.M. 05/07/1975, si precisa che l'altezza minima per i locali accessori adibiti ad abitazione, deve essere di ml. 2,40.

I locali aventi soffitti inclinati, oltre all'altezza media di ml. 2,40, dovranno presentare un'altezza minima all'imposta non inferiore a ml. 2,00.

## **ART. 71. SOTTOTETTI E MANSARDE**

I sottotetti, come definiti dall'art. 1, comma 2 L.R. 12/1999, se adibiti ad abitazione devono soddisfare alle caratteristiche stabilite dall'articolo precedente ed essere opportunamente isolati termicamente.

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

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto, la cui altezza superi ml. 1,80, per la relativa superficie utile; l'eventuale parte di sottotetto di altezza inferiore a ml. 1,80 non concorre alla verifica degli indici dei locali abitabili previsti dall'articolo precedente.

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

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. D) della L. 457/78 e devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo in gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde; interventi diversi devono adeguarsi alle prescrizioni di cui all'articolo precedente.

Le aperture da ricavarsi nelle falde del tetto devono avere forma rettangolare, superficie massima per ogni singola apertura di mq. 3,00; sono ammessi gli abbaini e

ogni altro tipo di apertura che, a parere della Commissione Edilizia, non rechi pregiudizio al valore ambientale dell'edificio.

## **ART. 72. CUCINE**

Tutti gli alloggi devono essere dotati di cucina o angolo cottura.

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dai precedenti articoli, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra l'estradosso della falda di copertura per l'aerazione dell'ambiente; qualora in cucina sia posta anche la caldaia, vi dovrà essere un secondo condotto verticale per il convogliamento dei fumi di combustione, che dovrà essere anch'esso prolungato almeno un metro oltre il colmo del tetto e comunque nel rispetto delle norme UNI-CIG 7129/92 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal D.P.R. 412/1993 così come modificato dal D.P.R. 551/1999.

Qualora la cucina si riduca a "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione di almeno ml. 1,60 con quest'ultimo ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Oss. n° 8

La cucina o la zona cottura devono essere piastrellate o dotate di idoneo materiale lavabile fino ad un'altezza di ml. 2,00.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme UNI-CIG per quanto concerne le apparecchiature funzionanti a gas.

## **ART. 73. LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra a lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00, salvo il caso di locali di servizio aggiuntivi privi di doccia o di vasca da bagno.

I locali igienici non devono comunicare direttamente con ambienti abitabili, fatta eccezione per i bagni a servizio esclusivo di una stanza da letto.

Il servizio igienico comunicante con l'eventuale stanza da letto, deve intendersi secondario e non principale. Il bagno secondario può avere superficie in pianta inferiore, rispetto a quello principale. Oss. n° 8

E' consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- b) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- c) quando è al servizio di una stanza da letto e non è il bagno principale.

In conformità all'art. 18 della Legge 27/05/1975 n. 166, i requisiti di tali ambienti devono essere:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente sistema di ventilazione;

c) è fatto divieto installare in qualsiasi bagno apparecchi a fiamma libera.

I locali WC negli insediamenti produttivi possono avere dimensioni minime di mq. 1,00 per 1,20, ovviamente dotati di anti-WC e dei requisiti di aeroilluminazione previsti dalla Circ. Regione Veneto 13/1997.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione, di superficie minima di mq. 2,00 oltre al relativo antibagno. Oss. n° 8

Per i locali bar, ristoranti o altri, ove vi è somministrazione di alimenti, devono essere previsti almeno due servizi igienici, di cui uno esclusivo per gli addetti al locale.

Per i ristoranti/pizzerie si richiedono almeno due servizi igienici, uno per sesso, riservati al pubblico oltre a quello esclusivamente riservato al personale addetto alla manipolazione alimenti. Oss. n° 8

Resta inoltre confermato quanto previsto dalla L. 13/89 e D.M. 236/89 per tali ambienti.

In caso di eventuali recuperi ad uso "agriturismo", la superficie minima dei servizi igienici è fissata in mq. 4,00 per stanza; è pure consentita l'aerazione indiretta. Oss. n° 8

Ulteriori servizi igienici possono avere dimensioni inferiori rispetto al bagno principale ed essere aerati e illuminati artificialmente.

#### **ART. 74. SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le scale principali a servizio di più alloggi, ad uso condominiale o di uso pubblico e/o aperti al pubblico, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 in tutti gli altri casi; nelle ristrutturazioni di edifici oggetto di scheda B o di aggregazione rurale ambientale o di tipologia rurale semplice, la larghezza può conservare quella preesistente, fino ad un minimo di ml. 0,80.

Per le abitazioni singole la larghezza minima delle rampe deve essere di ml. 1,00 per nuove costruzioni e di ml. 0,90 per le ristrutturazioni.

Le scale dovranno essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale oppure 1/3 della superficie del vano se a coperto; per gli edifici unifamiliari i vani scala potranno essere illuminati ed aerati con 1/20 di superficie del vano scala comprensiva del pianerottolo. Oss. n° 8

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

Per le scale che servono fabbricati con non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala. M.F.

In tutti i fabbricati con oltre 3 livelli, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, sulle murature comuni si dovrà intervenire per ridurre la trasmissione acustica.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e non essere arrampicabili. Oss. n° 8

Si richiamano inoltre integralmente i disposti di L.S. 13/1989, del D.M. 236/1989 e del D.M. 503/96.

Per gli ascensori e montacarichi valgono gli obblighi di cui al DPR n° 162 del 30/04/1999, concernente il regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE.

#### **ART. 75. CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; per i soffitti inclinati l'altezza minima è fissata in ml. 2,00 all'imposta. La larghezza minima è fissata in ml. 1,10.

I corridoi di accesso a più unità immobiliari dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50, se a servizio di quattro alloggi, e di ml. 1,30, se a servizio di due.

#### **ART. 76. LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI, SCANTINATI E SOFFITTE**

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima non inferiore a ml. 2,40, relativamente ai seminterrati e agli scantinati, in conformità al D.M. 05/07/1975; per i locali con soffitti inclinati l'altezza nel punto minimo non dovrà essere inferiore a ml. 2,00.

I locali garage possono avere un'altezza minima di ml. 2,00 in conformità al D.M. 01/02/1986.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le norme già precisate per la protezione dall'umidità e presentare soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I sottotetti abitabili come unità immobiliari autonome, dovranno avere un'altezza media netta non inferiore a ml. 2,70, come previsto al precedente articolo 69.

Per la definizione di locali al piano interrato, seminterrato e fuori terra, si fa riferimento alle definizioni riportate nella C.R. 13/97 per l'utilizzo di locali produttivi/commerciali/direzionali.

I locali seminterrati/interrati non possono essere utilizzati ai fini lavorativi (art. 8 DPR 303/56); possono essere concesse deroghe da parte del Servizio Spisal per particolari esigenze tecniche documentate o quando sussistano le condizioni (ognuna di per sé vincolante) riportate nella CRV 13/97.

Oss.  
n° 8.

### **Capo IV – Edifici e locali di uso collettivo**

#### **ART. 77. EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

- a) illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato un ricambio d'aria adeguato all'uso del locale ed in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Per gli edifici adibiti ad esposizione e commercio, vale quanto definito dalla C.R. 13/1997, laddove esplicita che la normativa di riferimento è la stessa C.R. 13/1997 per attività semplici o complesse, con superficie totale superiore a 400 mq., mentre per quella inferiore a 400 mq. l'aeroilluminazione può essere integralmente artificiale.

I servizi igienici per i locali e gli edifici di uso collettivo devono avere superficie di mq. 2,00, oltre all'anti-WC.

Inoltre:

- a) le cucinette, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto o convenientemente controsoffittati con altezza minima di ml. 2,40; Oss  
n° 8
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti.

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi, l'altezza deve essere di ml. 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.

Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, compresa Circ. R.V. 13/1997.

Va rispettato in sede di progettazione quanto previsto dalla L. n. 3/2003 e il DPCM 23/12/2003 sulle caratteristiche che debbono avere bar ed esercizi commerciali in materia di tutela della salute dei non fumatori. Oss  
n° 8

## **ART. 78. PALESTRE**

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

- altezza minima ml. 3,00;
- superficie finestrata aerante e illuminante pari ad 1/8 della superficie pavimentata;
- volume minimo del locale palestra stimato in 30 mc. per persona presente;
- spogliatoi separati per sesso di almeno mq. 1,50 per utente fino ai primi 10, di mq. 1,20 per il numero eccedente i primi 10;
- un servizio igienico diviso per sesso ogni 10 utenti, incrementato di una unità per ogni ulteriori 30 utenti;
- dovrà essere prevista almeno una doccia per sesso ogni 5 utenti, per eventuale turno, la struttura stessa. Oss  
n° 8

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

## **ART. 79. STUDI MEDICI ED AMBULATORI**

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

SALA D'ATTESA (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale: mq. 9,00;

- altezza minima del locale: mq. 2,70;
- deve essere garantito il rapporto superficie finestrata apribile pari a 1/8 della superficie del pavimento;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

#### SERVIZIO IGIENICO

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

#### STUDIO MEDICO

- superficie minima del locale: mq. 9,00;
- altezza minima del locale: ml. 2,70;
- superficie finestrata apribile dall'esterno pari a 1/8 della superficie del pavimento;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a ml. 2,00 minimo dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D. Lvo 503/1996).

#### **ART. 80. BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Negli spazi pubblici e privati devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendone la più completa utilizzazione alle persone fisicamente impedite.

Devono in ogni caso essere osservate tutte le specifiche norme di riferimento ed in particolare:

- Circ. Min. LL.PP. 19 giugno 1968 n° 4809;
- L. 30 marzo 1971 n° 118;
- Circ. Min. LL.PP. 07/03/1980 n° 320;
- L. 26/02/1986 n° 41;
- L. 09/01/1989 n° 13;
- D.M. 14/06/1989 n° 236;
- Circ. Min. LL.PP. 22/06/1989, n° 1669/U.L.;
- DPR 24 luglio 1996, n° 503.

## **ART. 81. 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.

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

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nei rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare quanto previsto dal D.P.R. 303/56, D.Lvo 626/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attività in oggetto al presente articolo si rimanda alla Circolare n° 13 del 1 luglio 1997 del Dipartimento per l'igiene pubblica della Regione Veneto che definisce i criteri generali per la valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.

Per le altezze, la cubatura e la superficie si richiama il rispetto dell'art. 33 D. Lgvo 626/84.

Per i depositi o magazzini non presidiati con superficie in pianta superiore a 200 mq. è comunque obbligatorio un servizio igienico avente le dimensioni minime di cui alla CRV 13/97.

Oss.  
n° 8.

## **ART. 82. EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrive l'osservanza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali precisate ai vari articoli delle N.T.A.

Si prescrive inoltre per gli edifici residenziali l'osservanza di tutte le norme esposte nel presente Regolamento.

Non sono consentiti locali ad uso residenziale, in aderenza a locali ad uso stalla, ricoveri di animali, fienili, granai, se non preesistenti.

## **ART. 83. IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare le distanze precisate nella Del. G.R. 7949 del 22/12/1989.

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

Le vasche di stoccaggio liquame debbono essere realizzate secondo le linee guida disponibili presso il Servizio Veterinario e Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione ULSS 18; per le distanze delle strutture da fabbricati, zone, nuclei ISTAT, si fa comunque riferimento, dal punto di vista igienico-sanitario, sia per le vasche di stoccaggio che per le concimaie, alle norme urbanistiche contenute del DGRV 22/12/1989, siano essere strutture annesse ad allevamenti intensivi o non.

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

### **Titolo I – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

---

#### **ART. 84. STABILITA' 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 costruire, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Si richiama pertanto l'applicazione di L. 1086/1971 e successive modificazioni.

## **ART. 85. MANUTENZIONI 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. 86. PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

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

## **Titolo II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

---

### **ART. 87. PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Per le attività rientranti nel DMI 16/02/1982 il parere preventivo sulle opere o documento sostitutivo, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, deve essere presentato in sede di rilascio del permesso di costruire, secondo le modalità previste dal DPR n° 37 del 12/01/1998 e dal DMI 04/05/1998. Oss  
n° 7

Dovranno essere adottate le misure preventive, protettive e precauzionali di esercizio contenute nel DMI 10/03/1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro", in particolare quanto riportato negli allegati III, IV, V del decreto stesso.

Per le attività non comprese nell'elenco del DMI 16/02/1982 con la richiesta di agibilità andrà depositata anche la dichiarazione di asseverazione del progettista e/o

direzione lavori che la progettazione e la relativa esecuzione dei lavori ha seguito ed ottemperato le indicazioni del decreto succitato.

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

---

#### **ART. 88. OPERE PROVVISORIALI ED ATTIVITA' TEMPORANEE**

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale altezza può essere ridotta a ml. 2,20 se le opere provvisionali sovrastano percorsi esclusivamente pedonali.

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

Per le attività temporanee quali allestimenti per manifestazioni in luogo pubblico o aperte al pubblico, qualora ci sia l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 1, comma 4 del D.P.C.M. 01/03/1991, che prevede il rilascio da parte del Sindaco di un'autorizzazione, con eventuali prescrizioni, anche in deroga ai limiti stabiliti dallo stesso D.P.C.M., sentiti i Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS competente.

## **ART. 89. SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

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

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

## **ART. 90. MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI**

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

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

## **Titolo IV - DISPOSIZIONI VARIE**

---

### **ART. 91. PARCHEGGI**

Si richiamano le norme di L. 122/1989 per quanto attiene la verifica delle superfici ad uso parcheggio da prevedere nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, ricadenti nelle zone di completamento.

La verifica delle superfici a parcheggio nell'ambito degli strumenti attuativi, dovrà avvenire a livello di progettazione urbanistica, in conformità alle prescrizioni di L.R. 61/1985.

## **ART. 92. APERTURA DI ACCESSI, STRADE PRIVATE E STRADE**

Le precisazioni esposte ai successivi commi 2, 3, 4 e 5, sono da applicare al di fuori delle zone soggette a P.U.A. Oss n° 7

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

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

Qualora una strada serva non più di 2 lotti, con un max di 3 unità immobiliari, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml. 4,00.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 6 per strade ad uso residenziale e 7 ml. per uso produttivo e commerciale; i marciapiedi devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada ed in ogni caso non inferiore a ml. 1,00.

## **ART. 93. REALIZZAZIONE DEL P.R.G. RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI**

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Pertanto l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali, di eliminare strozzature o di sanare particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio, di imporre rettifiche, anche se non espressamente indicato nelle tavole di P.R.G., sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio.

# **PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI**

## **TITOLO I - OPERE CONDONATE E LOCALI ACCESSORI**

---

### **ART. 94. EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA L. 47/1985**

Per ragioni di decoro urbano, gli edifici e gli accessori condonati ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L.S. 326/2003 ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione, potranno essere demoliti e ricostruiti accorpandoli armonicamente col Oss n° 7

fabbricato principale, ancorché in eccedenza agli indici stereometrici previsti per la zona oppure sul confine, nel caso di proprietà contigue.

Tali interventi di ricostruzione e/o ricomposizione saranno consentiti solo se determineranno un assetto planivolumetrico, tipologico e morfologico chiaramente migliorativo rispetto a quello preesistente.

Ovviamente, per le opere esistenti condonate è sempre ammesso l'intervento di consolidamento e di ristrutturazione edilizia, anch'esso finalizzato ad un miglioramento dello stato di fatto, sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

#### **ART. 95. COSTRUZIONE DI LOCALI ACCESSORI**

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse quelle classificate zone A e C, è consentita la costruzione di un locale accessorio quale autorimessa, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., per ogni alloggio esistente, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il locale potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, purché di altezza media non superiore a mt. 2,40 con un massimo di mt. 2,70 ed abbia una superficie lorda inferiore a mq. 20,00.

Oss  
n° 8

I locali dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e tipologie e dovranno essere edificati in aderenza al corpo principale e comunque in un progetto unitario.

Tali manufatti, in quanto pertinenza dell'abitazione, devono rispettare le norme del Codice Civile in deroga alle distanze previste dalla normativa di zona.

## **Titolo II - NORME PROCEDURALI**

---

#### **ART. 96. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul B.U.R.

## **ART. 97. MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

## **ART. 98. NORME ABROGATE**

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

## **ART. 99. DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Si richiama in merito quanto esposto all'art. 113 L.R. 27/06/1985, n° 61.

## **ART. 100. SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, integrate dal D.P.R. 380/2001.

# ***INDICE***

## **PARTE PRIMA - Disposizioni generali**

**TITOLO I° - Natura e scopi del Regolamento**  
- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento  
- Definizione degli interventi

### *Capo I – Riferimenti legislativi*

Art. 1 - Contenuto e validità del Regolamento Edilizio pag. 2

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag.	2
Art. 3 - Richiamo al Testo Unico approvato con D.P.R. 380/2001	pag.	2
Art. 4 - Sportello Unico per l'edilizia	pag.	3

*Capo II – Definizione degli interventi*

Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi	pag.	3
---	------	---

**TITOLO II - Attività edilizia**

*Capo I – Titoli abilitativi*

Art. 6 - Attività edilizia libera	pag.	5
Art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	pag.	5
Art. 8 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali	pag.	5

*Capo II – Il permesso di costruire*

Art. 9 - Interventi subordinati a permesso di costruire	pag.	6
Art. 10 - Caratteristiche del permesso di costruire	pag.	6
Art. 11 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	pag.	6
Art. 12 - Competenza al rilascio del permesso di costruire	pag.	7
Art. 13 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	pag.	7
Art. 14 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	pag.	7

*Capo III – Procedimenti relativi al permesso di costruire*

Art. 15 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag.	8
Art. 16 - Intervento sostitutivo regionale	pag.	9

*Capo IV – Denuncia di Inizio Attività*

Art. 17 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività	pag.	10
Art. 18 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività	pag.	11
Art. 19 - Attività edilizia libera	pag.	11

**TITOLO III - Commissione Edilizia**

Art. 20 - Competenze ed attribuzioni della Commissione Edilizia	pag.	13
Art. 22 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	14

**TITOLO IV - Atti di competenza comunale**

*Capo I – Atti preliminari*

Art. 23 - Certificazione di destinazione urbanistica	pag.	15
Art. 24 - Parere preliminare	pag.	15

## **TITOLO V - Norme per la presentazione dei progetti e documenti finali**

### *Capo I – Documentazione tecnica*

Art. 25 - Elaborati necessari pag. 16

### *Capo II - Procedure*

Art. 26 - Procedure per gli strumenti attuativi pag. 20

Art. 27 - Evidenza del permesso di costruire e/o D.I.A. pag. 20

### *Capo III – Agibilità degli edifici*

Art. 28 - Certificato di agibilità pag. 21

Art. 29 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità pag. 21

Art. 30 - Dichiarazione di inagibilità pag. 22

### *Capo IV – Vigilanza e Varianti al progetto*

Art. 31 - Vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie pag. 22

Art. 32 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori e del progettista per le opere soggette a D.I.A. pag. 23

Art. 33 - Determinazione delle variazioni essenziali pag. 23

Art. 34 - Lottizzazione abusiva pag. 24

Art. 35 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità parziale o totale dal permesso di costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività pag. 24

Art. 36 - Demolizione di opere abusive pag. 24

Art. 37 - Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione pag. 24

## **TITOLO VI° - Esecuzione e controllo delle opere**

### *Capo I – Modalità di controllo*

Art. 38 - Punti di linea e di livello pag. 25

Art. 39 - Inizio e termine dei lavori pag. 25

Art. 40 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico pag. 26

Art. 41 - Vigilanza sulle costruzioni pag. 26

Art. 42 - Annullamento del permesso di costruire o della D.I.A. pag. 27

## **PARTE SECONDA - Norme relative all'edificazione**

### **TITOLO I° - Norme generali**

#### *Capo I - Definizioni*

Art. 43 - Cortili pag. 28

Art. 44 - Chiostrine pag. 28

## *Capo II – Aspetto esterno degli edifici*

Art. 45 - Decoro degli edifici	pag.	29
Art. 46 - Decoro degli spazi	pag.	29
Art. 47 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	30
Art. 48 - Illuminazione sotterranei	pag.	30
Art. 49 - Comignoli e pannelli solari	pag.	30
Art. 50 - Antenne e sovrastrutture varie	pag.	30
Art. 51 - Recinzione delle aree private	pag.	31
Art. 52 - Alberature	pag.	31
Art. 53 - Coperture	pag.	31
Art. 54 - Scale esterne	pag.	32
Art. 55 - Marciapiedi	pag.	32
Art. 56 - Portici	pag.	32

## **TITOLO II° - Prescrizioni di carattere speciale**

### *Capo I – Cautele per zone speciali*

Art. 57 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	pag.	34
Art. 58 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	34

### *Capo II – Indicazioni stradali*

Art. 59 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	35
Art. 60 - Numeri civici	pag.	35

## **PARTE TERZA - Norme igienico–sanitarie**

### **TITOLO I° - Prescrizioni igieniche**

#### *Capo I – Tutela dell'igiene pubblica*

Art. 61 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	36
Art. 62 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	36
Art. 63 - Protezione dall'umidità	pag.	36
Art. 64 - Isolamento termico	pag.	37
Art. 65 - Isolamento acustico	pag.	37
Art. 66 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	37

#### *Capo II° - Fognature*

Art. 67 - Prescrizioni particolari	pag.	38
Art. 68 - Autorizzazione allo scarico	pag.	38

#### *Capo III° - Requisiti degli ambienti interni*

Art. 69 - Locali abitabili	pag.	39
----------------------------	------	----

Art. 70 - Locali accessori	pag.	39
Art. 71 - Sottotetti e mansarde	pag.	40
Art. 72 - Cucine	pag.	40
Art. 73 - Locali per servizi igienici	pag.	40
Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	41
Art. 75 - Corridoi e disimpegni	pag.	42
Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati, scantinati e soffitte	pag.	42

#### *Capo IV – Edifici e locali di uso collettivo*

Art. 77 - Edifici e locali di uso collettivo	pag.	43
Art. 78 - Palestre	pag.	43
Art. 79 - Studi medici ed ambulatori	pag.	44
Art. 80 - Barriere architettoniche	pag.	45
Art. 81 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	45
Art. 82 - Edifici residenziali nelle zone agricole	pag.	45
Art. 83 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	46

### **PARTE QUARTA - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

#### **TITOLO I° - Norme di buona costruzione**

Art. 84 - Stabilità delle costruzioni	pag.	47
Art. 85 - Manutenzione e restauri	pag.	47
Art. 86 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	47

#### **TITOLO II° - Prevenzione dai pericoli di incendio**

Art. 87 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag.	48
--	------	----

#### **TITOLO III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

Art. 88 - Opere provvisorie ed attività temporanee	pag.	49
Art. 89 - Scavi e demolizioni	pag.	50
Art. 90 - Movimento ed accumulo di materiali	pag.	50

#### **TITOLO V° - Disposizioni varie**

Art. 91 - Parcheggi	pag.	51
Art. 92 - Apertura di accessi, strade private e strade	pag.	51
Art. 93 - Realizzazione del P.R.G. Rettifiche ed allineamenti stradali	pag.	51

### **PARTE QUINTA - Disposizioni finali**

#### **TITOLO I - Opere condonate e locali accessori**

Art. 94 - Edifici condonati ai sensi della L. 47/1985	pag. 52
Art. 95 - Costruzione di locali accessori	pag. 52

**TITOLO II – Norme procedurali**

Art. 96 - Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 53
Art. 97 - Misure di salvaguardia	pag. 53
Art. 98 - Norme abrogate	pag. 53
Art. 99 - Decadenza della Commissione Edilizia	pag. 53
Art. 100 - Sanzioni	pag. 53