



**COMUNE DI
TORRI DEL BENACO
PROVINCIA DI
VERONA**

P.R.G.

REGOLAMENTO EDILIZIO



Anno di stesura: **2015**

Il Sindaco f.f. Arch. Donatella Bertelli	Il Segretario Comunale Dott. Francesco Corsaro	Il Progettista per l'Ufficio Tecnico Comunale geom. Valentino Peroni	Il Responsabile P.O. Area Edilizia Privata geom. Valentino Peroni
---	---	---	--

I N D I C E**PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	6
– Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	6
– Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	6
– Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	7
TITOLO II - CONCESSIONI - AUTORIZZAZIONI - D.I.A.	8
– Art. 4 - Opere soggette a concessione	8
– Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	9
– Art. 6 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione	13
– Art. 7 - Opere da eseguire dal comune	14
– Art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato	14
– Art. 9 - Domande di concessioni e di giudizio preliminare	14
– Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti	17
– Art. 11 - Concessione e autorizzazione di costruzione	23
– Art. 12 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	23
– Art. 13 - Onerosità della concessione	23
– Art. 14 - Oneri di urbanizzazione	25
– Art. 15 - Costo di costruzione	25
– Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	25
– Art. 17 - Concessione gratuita	25
– Art. 18 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	26
– Art. 19 - Edilizia convenzionata	27
– Art. 20 - Concessione a lottizzare	27
– Descrizione delle opere di urbanizzazione	28
– Descrizione delle aree per standard	30
– Art. 21 - Evidenza della concessione e del progetto	31
– Art. 22 - Validità della concessione e autorizzazione	31
TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA	33
– Art. 23 - Attribuzioni della commissione edilizia	33
– Art. 24 - Composizione della commissione edilizia	33
– Art. 25 - Funzionamento della commissione edilizia	36
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	40
– Art. 26 - Punti di linea e di livello	40
– Art. 27 - Inizio e termine dei lavori	40
– Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	41
– Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni	41

– Art. 30 - Annullamento della concessione	43
– Art. 31 - Riscossione delle somme	43
– Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	43

TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI 44

– Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, abilità ed agibilità	44
---	----

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE 47

– Art. 34 - Cortili e lastrici solari	47
– Art. 35 - Chiostrine o cavedi	47
– Art. 36 - Costruzioni accessorie	48
– Art. 37 - Prescrizioni edilizie particolari	48

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI 50

– Art. 38 - Decoro degli edifici	50
– Art. 39 - Decoro degli spazi	50
– Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	51
– Art. 41 - Illuminazione sotterranei	52
– Art. 42 - Antenne, mensole, comignoli e sovrastrutture varie	53
– Art. 43 - Recinzioni delle aree private	53
– Art. 44 - Alberature	54
– Art. 45 - Coperture	55
– Art. 46 - Scale esterne	55
– Art. 47 - Marciapiedi	55
– Art. 48 - Portici e passaggi coperti di uso pubblico	55
– Art. 49 - Tipologie edilizie particolari	56

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE 57

– Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico e nelle sismiche	57
– Art. 51 - Beni ambientali	57
– Art. 52 - Interventi per la protezione della natura	58
– Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	58
– Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	58
– Art. 55 - Numeri civici	59

PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE 60

– Art. 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo	60
– Art. 57 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	60
– Art. 58 - Protezione dall'umidità	61
– Art. 59 - Requisiti termici, idrometrici, di ventilazione e di illuminazione	

	nelle costruzioni edilizie	61
– Art.	60 - Isolamento acustico	62
– Art.	61 - Fumi, polveri ed esalazioni	62

TITOLO II - FOGNATURE **63**

– Art.	62 - Fognature private	63
– Art.	63 - Condotti e bacini a cielo aperto	63
– Art.	64 - Condotti chiusi	63
– Art.	65 - Depurazione degli scarichi	63
– Art.	66 - Allacciamenti	64
– Art.	67 - Fognature residenziali	64
– Art.	68 - Prescrizioni particolari	65
– Art.	69 - Immondizie	65

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI **66**

– Art.	70 - Superfici delle residenze: parametri netti	66
– Art.	71 - Altezze e rapporti di illuminazione dei locali abitabili: parametri netti	66
– Art.	72 - Cucine	69
– Art.	73 - Locali per i servizi igienici	69
– Art.	74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	70
– Art.	75 - Corridoi e disimpegni	71
– Art.	76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili	71

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE **73**

– Art.	77 - Edifici e locali di uso collettivo	73
– Art.	78 - Barriere architettoniche	73
– Art.	79 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	74
– Art.	80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	74
– Art.	81 - Impianti al servizio dell'agricoltura	74

PARTE QUARTA - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE **76**

– Art.	82 - Stabilità delle costruzioni	76
– Art.	83 - Manutenzione e restauri	76
– Art.	84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	76

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO **77**

– Art.	85 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	77
– Art.	86 - Impiego di strutture lignee	77
– Art.	87 - Parere Preventivo dei Vigili del fuoco	77
– Art.	88 - Particolari prevenzioni cautelative	77
– Art.	89 - Uso di gas in contenitori	78
– Art.	90 - Collaudo di competenza dei Vigili del fuoco	79

TITOLO III**CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 80**

- Art. 91 - Opere provvisionali 80
- Art. 92 - Scavi e demolizioni 81
- Art. 93 - Movimento ed accumulo di materiali 82

TITOLO IV**RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI 83**

- Art. 94 - Sfera di applicazione 83
- Art. 95 - Potenzialità termica installata 83
- Art. 96 - Progetto dell'impianto 83
- Art. 97 - Aperture vetrate 84
- Art. 98 - Composizione degli edifici 84
- Art. 99 - Inerzia termica delle pareti 84
- Art. 100 - Regolazione automatica della temperatura 84

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI
E DEFINIZIONI PARTICOLARI 85**

- Art. 101 - Indici di fabbricazione 85
- Art. 102 - Superficie fondiaria corrispondente 85
- Art. 103 - Definizione di particolari elementi architettonici 86
- Art. 104 - Centro abitato e nucleo abitato 87

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE 89**

- Art. 105 - Concessioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento 89
- Art. 106 - Misure di salvaguardia 89

TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI 90

- Art. 107 - Entrata in vigore del presente regolamento 90
- Art. 108 - Norme abrogate 90
- Art. 109 - Decadenza della commissione edilizia 90
- Art. 110 - Poteri di deroga 90
- Art. 111 - Sanzioni 90

PARTE PRIMA**DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO I****NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO****Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
- 2) Il presente Regolamento obbliga qualora non contrasti con atti normativi superiori e cioè con leggi sia statali che regionali.
- 3) Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti comunali vigenti all'atto della sua adozione.

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

- 1) Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:
 - urbanistica;
 - regime dei suoli;
 - protezione delle bellezze naturali;
 - tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
 - provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
 - requisiti dei materiali da costruzione;
 - requisiti di fonoassorbimento;
 - certificazione energetica;
 - progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
 - ordinamenti e previdenze professionali;
 - boschi e foreste;
 - terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
 - cave e miniere;
 - acque pubbliche;proprietà termiche, idrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;

- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

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

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

TITOLO II

CONCESSIONI - AUTORIZZAZIONI - D.I.A.

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

- 1) Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Funzionario Responsabile del Servizio di apposita concessione.
- 2) È prescritta la concessione per:
 - a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - c/1) interventi di trasformazione territoriale.
 - d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
 - e) costruzioni, modificazioni di edicole funerarie, di tombe di famiglia e di altre decorazioni cimiteriali, con esclusione di quanto previsto dal Regolamento di Polizia Mortuaria;
 - f) sistemazione di aree aperte al pubblico se comportante la creazione di volumetria;
 - g) costruzione di locali nel sottosuolo esclusi quelli di cui alla lettera h) del 2° comma del successivo art. 5;
 - h) collocamento, modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);

- i) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, costruzioni prefabbricate (boxe, locali, tettoie, ecc.), quando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
 - l) muri di contenimento aventi altezza eccedente: ml. 2,00.
 - n) tutti i movimenti di terra non rientranti nei miglioramenti fondiari disciplinati dalle Norme del P.R.G..
- 3) Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera e non rientranti tra le opere soggette a D.I.A.
- 4) Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O D.I.A.

- 1) L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di:
- A) UN'AUTORIZZAZIONE GRATUITA PER:**
- 1) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e non assimilabili ai locali abitabili e/o previsti come obbligatori da Norme Statali o Regionali, o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo di quella dell'edificio principale;
 - 2) migliorie fondiarie (vedi Norme zona E);
 - 3) la realizzazione dei volumi di cui all'art. 42 – 4° comma del presente Regolamento;
 - 4) demolizione di edifici o di parti strutturali degli stessi;
 - 5) muri di contenimento sino ad un'altezza massima di ml. 2,00;
 - 6) le opere di cui al 1° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85;
 - a) La domanda per il rilascio dell'autorizzazione va indirizzata al Funzionario Responsabile del Servizio.

- b) Tali autorizzazioni saranno rilasciate agli stessi aventi titolo per il rilascio della concessione.
- c) Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
- 1) planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
 - 2) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quote 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;
 - 3) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - 4) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
 - 5) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - 6) riproduzione fotografica dei prospetti;
 - 7) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.
In tale relazione dovrà essere specificato se gli interventi per i quali viene richiesta l'autorizzazione comportano o meno il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
- d) Gli elaborati di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.
- e) Nell'atto di autorizzazione rilasciato dal Funzionario Responsabile del Servizio dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.
- f) L'autorizzazione è rilasciata in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti, in armonia con le direttive emanate dalla Giunta Regionale per la definizione degli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n° 457.

- g) Il rilascio dell'autorizzazione resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi autorizzati.

- h) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, possono essere rilasciate le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

- i) I colori sono proposti dai richiedenti ed autorizzati dal Funzionario Responsabile del Servizio sulla base di un campionario da predisporre di concerto con la Commissione Edilizia in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.
Per colori diversi da quelli contenuti nel campionario, l'autorizzazione va rilasciata previo parere della Commissione edilizia.

B) UNA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

- 1) Sono soggette a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24/12/1993 n° 537, così come disciplinata dalla legge 23/12/1996 n° 662.
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria, compresa la connessione di strade private con strade pubbliche;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 2) La facoltà di cui al comma 1° è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1/6/39, n° 1089, 29/6/39, n° 1497 e 6/12/91 n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27/6/85, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/8/85, n° 431, o della legge 18/5/89, n° 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2/4/68, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16/4/68, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

In parziale deroga alla norma di carattere generale di cui sopra, sono sempre ammessi alla procedura della D.I.A. gli interventi interessanti immobili vincolati ai sensi della legge 29 Giugno 1939 esclusivamente nei casi previsti dall'art. 82 del D.P.R. 27 Luglio 1977, n° 616, così come introdotto dall'art. 1 della legge 8 Agosto 1985, n° 431 e più precisamente:

- opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - opere interne.
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
- 3) I lavori afferenti le D.I.A. possono avere inizio quando siano trascorsi 30 gg. dalla data di presentazione.
- Qualora il Funzionario Responsabile del Servizio verificasse la non sussistenza delle condizioni previste dalle disposizioni vigenti in materia di D.I.A. deve, entro 30 gg. dalla data della presentazione, sospendere motivatamente l'inizio dell'attività.
- In tal caso si applicano le disposizioni sanzionatorie previste dalla legislazione urbanistica.

Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

- 1) Non sono soggette a concessione o autorizzazione:
- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Funzionario Responsabile del Servizio;
 - b) i lavori di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n° 457 sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.
- I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;

- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4;
- g) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- h) sistemazione di aree non comportante la creazione di volumetria.

Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

- 1) Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. o del distretto Sanitario di Base, nei casi delegati e di ogni altro Ente di livello superiore, ove necessario.
La delibera di approvazione del progetto sostituisce la concessione edilizia o l'autorizzazione.

Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

- 1) Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.
- 2) Resta fermo quanto previsto dalla legge 18/12/1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2/8/1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettro nucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/1976 n° 898 per le servitù militari.

Art. 9 - DOMANDE DI CONCESSIONE

- 1) Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termine di legge, redatte su modelli predisposti e rilasciati dal Comune, debitamente compilati in ogni loro parte, per i casi che ricorrono, e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, debbono essere

indirizzate al Funzionario Responsabile del Servizio con allegati i disegni in cinque copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.

L'incompleta compilazione delle domande di concessione comporta la reiezione delle stesse.

- 2) Potrà essere richiesto un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
- 3) La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.
- 4) I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 27.
- 5) I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.
- 6) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Funzionario Responsabile del Servizio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
- 7) Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
- 8) Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge 7/8/90 n° 241.
L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
- 9) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
- 10) Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
Entro 10 giorni successivi alla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

- 11) In relazione ai progetti presentati, il Responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al 9° comma del presente articolo, il parere della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro il termine di cui al comma precedente in ordine agli aspetti di propria competenza,

Decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della legge 7/8/90 n° 241.

Ferme restando le competenze spettanti per legge al Responsabile del procedimento, costituiscono motivi di legittima deroga dall'ordine di protocollo per l'esame delle pratiche edilizie i seguenti casi di priorità:

- 1) richieste di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria;
- 2) procedimenti sanzionatori edilizi ed urbanistici;
- 3) progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità;

Al di fuori di tali deroghe è consentito al Sindaco, con motivata ordinanza interna, l'inserimento a carattere eccezionale di pratiche edilizie all'ordine del giorno della Commissione Edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al 10° comma del presente articolo e redigere una relazione scritta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata, qualora non in contrasto con le norme del P.R.G., entro quindici giorni dalla scadenza del termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del Decreto di cui all'art. 7 della legge 29 Giugno 1939 n° 1497 e qualora non sia intervenuto l'annullamento di tale Decreto da parte dello stesso Ministero.

- 12) Decorso inutilmente il termine del provvedimento conclusivo, l'interessato, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere all'Autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- 13) Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente numero, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente numero sono a carico del comune interessato.

- 14) Gli eventuali sopralluoghi da effettuare ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione sono eseguiti dai competenti Uffici Comunali.
- 15) Il Funzionario Responsabile del Servizio provvede sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Sanità Pubblica e/o del Responsabile del Distretto, nei casi delegati relativi agli edifici di civile abitazione, e visti i pareri, l'autorizzazione e/o l'approvazione degli Enti e degli organi competenti, che indicativamente sono quelli riportati in nota. ⁽¹⁾
Ogni adempimento rimane sospeso sino all'esibizione di quanto richiesto.
- 16) Si richiama quanto disposto dal successivo art. 50.
- 17) Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.
- 18) Le domande di concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a strumento attuativo dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione a lottizzare ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo dello strumento in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

Art. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- 1) I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datati.
- 2) Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato ed interessante l'ambito circostante esteso ad un raggio di 100 ml. con riportati riferimenti topografici atti ad individuare esattamente l'ubicazione dell'opera.
- 3) Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) ed i), dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

1

Regione Veneto

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e Monumentali, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica e del Servizio Veterinario dell'U.L.S.S., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, I.S.P.E.L.S., Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L. ecc.

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

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

A) PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire con particolare riferimento a:
- 1) Ubicazione dell'opera;
 - 2) Descrizione generale dell'intervento con computo analitico e dettagliato della sua consistenza planovolumetrica;
 - 3) Descrizione particolareggiata delle finiture esterne e dei materiali da impiegare;
 - 4) Valutazione della compatibilità paesaggistico-ambientale dell'intervento proposto;
 - 5) Descrizione degli impianti tecnologici con particolare riferimento all'approv-vigionamento idrico ed allo smaltimento dei reflui bianchi, gialli e neri.
- b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100,00 dei limiti del lotto interessato e stralcio del P.R.G. della località interessata con l'inserimento in entrambe le planimetrie della struttura da eseguire;
- c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planovolumetrica di progetto;
- d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100,

con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- 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 superficie netta, della superficie finestrata apribile e della destinazione dei locali, inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale relazionata alla tipologia del fabbricato, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate; per queste ultime l'individuazione può comunque essere fatta prima della richiesta del Certificato di Agibilità;
- f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche con l'indicazione, per queste ultime, degli eventuali manufatti di chiarificazione e depurazione, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, con tabella contenente la dimostrazione analitica e grafica del computo dei dati di cui sopra;
- l) riproduzione fotografica a colori della zona interessata all'intervento, escluse foto tipo Polaroid.
In casi particolari può essere richiesta una rappresentazione virtuale dell'intervento proposto per verificarne l'impatto ambientale.

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

B) PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE RISTRUTTURAZIONI E I RESTAURI:

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

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

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

D) PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
- b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.
- c) lavori di demolizione e rimozione dell'amianto:
- d) nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto, quali coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti ed isolanti, deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (S.P.I.S.A.L.) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dalla legge 37 Marzo 1992 n° 257.

E) PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PUNTO E) DELL'ART. 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

c) indicazioni di materiali e di colori.

F) PER VARIAZIONE E NUOVE DECORAZIONI PITTORICHE, RIVESTIMENTI ED ORNAMENTI DI QUALUNQUE GENERE SULLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI:

a) prospetti, in scala 1:100;

b) particolari, in scala 1:20;

c) indicazioni dei materiali e dei colori.

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

a) relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;

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. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planoaltimetriche ed esteso ad una fascia di almeno 100 ml. con l'indicazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se diversa da quelle insediabili in zona;

e) progetto di lottizzazione (²), quotato planovolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione del numero degli abitanti previsti delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planovolumetriche 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, ecc.);

2

Il progetto deve essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D.I. 2/4/1968 n° 1444 e deliberazione di Consiglio Regionale n° 21 in data 29/3/73 e Norme del P.R.G.).

- 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.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

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

- a) planimetria, in scala 1:500 ⁽³⁾, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

I) PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria del lotto in scala 1:200 riportante la sistemazione dello stesso ad intervento ultimato e gli eventuali accessi;
- c) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- d) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

L) PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

³

Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere redatta in scala 1:2000.

M) PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti aggiunte e in giallo per le parti escluse e/o da demolire;
- b) relazione;
- c) progetto dell'opera variata che potrà essere limitato alle sole parti oggetto della variante;
- d) fotografie in originale per le opere ricadenti nelle zone soggette a vincolo *ex lege* 1497/39 e 431/85.

N) PER GLI IMPIANTI TECNICI PREVISTI AL PUNTO F) DELL'ART. 5 COMMA 9:

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

O) PER LE OPERE PREVISTE AL PUNTO H) DELL'ART. 4:

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

- 5) È facoltà del Funzionario Responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia o l'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planovolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.
- 6) Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Art. 11 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE

- 1) La concessione e l'autorizzazione è data dal Funzionario Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integra-

zioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

- 2) Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 3) La concessione o l'autorizzazione viene pubblicata per estratto all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.
- 4) La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento del rilascio dei pareri degli Organi competenti e comunque ai sensi del 2° comma dell'art. 81 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- 5) La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Funzionario Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) Ogni concessione e autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.

Art. 12 - AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

- 1) In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:
 - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l. 250;
 - b) allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/76 n° 319 e successive modificazioni nonché del P.R.R.A. del Veneto.

Art. 13 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

- 1) La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28/1/77 n° 10 e della Legge Regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 1) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto dall'art. 13.
- 2) La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della legge 5/8/1978 n° 457 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/1985 n° 61.
- 3) In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14/1/1978 n° 1.

Art. 15 - COSTO DI COSTRUZIONE

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

Art. 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Il concessionario, presentando idoneo progetto esecutivo accompagnato da preventivo di spesa, può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico Comunale e, se è il caso, dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere realizzate direttamente dal Concessionario e, avvalendosi dei prezzi unitari ricavati dal Prezziario della C.C.II.AA. di Verona, compararlo con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
- 3) Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
- 4) Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 17 - CONCESSIONE GRATUITA

- 1) Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi della L. 10/1977:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendessero indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 18 - ONEROSITÀ RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

- 1) La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.
- 2) La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
- 3) La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e

ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 83 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

- 1) Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui alla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
- 3) Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
- 4) La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari, prima del rilascio della Concessione Edilizia, a cura e spese del concessionario.
- 5) È possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

Art. 20 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

- 1) La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario Responsabile del Servizio, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a

- carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
- 4) In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
 - 5) La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Funzionario Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.
 - 6) La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE

art. 28 legge 1150/1942

art. 4 legge 847/1964

art. 8 legge 765/1967

art. 44 legge 865/1971

Primaria

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

Secondaria

- h) asili nido e scuole materne

- i) scuole dell'obbligo
- j) mercati di quartiere
- k) uffici e delegazioni comunali
- l) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- m) impianti sportivi di quartiere
- n) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- o) aree verdi di quartiere
- p) allacciamenti ai pubblici servizi.

B) CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 - 8/765)Per opere primarie

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

Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

C) STANDARD MINIMI (art. 25 e 26 L.R. 27/6/1985 n° 61 e successive modificazioni) per 35,5 mq./ab.**Primari**

3,5 mq. aree per parcheggi.

5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato incrementati da aree per spazi attrezzati a gioco e parco ai sensi dell'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 e successive modificazioni.

3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto art. 26 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61;

3,0 mq. ulteriori aree a parcheggio richieste in considerazione del notevole afflusso turistico nella località.

Secondari

4,5 mq. aree per l'istruzione.

4,5 mq. aree per attrezzature di interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi.

12,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 se ceduti come primari.

DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD

- a) Il verde attrezzato ed i parcheggi primari per la residenza possono essere individuati in aree da cedere al Comune o in aree private assoggettate a servitù di uso pubblico da costituirsi con apposita convenzione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, da registrarsi e trasciversi;
- b) lo standard per insediamenti a carattere commerciale, turistico e direzionale può essere ceduto o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico da costituirsi con apposita convenzione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, da registrarsi e trasciversi;
- c) lo standard per insediamenti a carattere produttivo può essere ceduto o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico da costituirsi con apposita convenzione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, da registrarsi e trasciversi.
 - 1) In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti soggetti a strumento attuativo così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.
 - 2) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario ogni area a standard interna al distretto di lottizzazione non è computabile ai fini del calcolo del volume.
 - 3) Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standard in aree private le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario. Tale servitù dovrà anche contenere la disciplina della stessa.
 - 4) Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 21 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

- 1) La concessione ad edificare e a lottizzare e l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui all'art. 5 e i disegni allegati, firmati dal Funzionario Responsabile del Servizio devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
- 2) In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile ed in prossimità della strada, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 0,70 e massime di ml. 2,00 x 1,40 nel quale debbono essere indicati in modo indelebile e facilmente leggibile:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
 - b) il progettista;
 - c) l'assuntore dei lavori;
 - d) il Direttore dei lavori;
 - e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

Art. 22 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 1) Nell'atto di concessione o autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- 3) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 4) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
- 5) La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10.

- 6) Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150.

TITOLO III**COMMISSIONE EDILIZIA****Art. 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello predisposto dal Comune il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dagli artt. 4 e 5 compresi gli elaborati di massima di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.
- 2) La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:
 - sui progetti di pianificazione esecutiva;
 - sull'interpretazione e sull'applicazione del presente regolamento e delle norme di attuazione.
- 3) La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
- 4) Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.
- 5) Non sono soggette al parere della Commissione Edilizia le varianti interne alle unità immobiliari che non comportano modifiche all'aspetto esterno dell'edificio ed alla destinazione d'uso.
Inoltre non sono soggette al parere della Commissione Edilizia le domande di concessione ed autorizzazione che non abbiano ottenuto valutazione favorevole da parte del Responsabile del procedimento, ai sensi del 9° comma del precedente art. 9, qualora tale valutazione vada condivisa dal Funzionario Responsabile del Servizio.

Art. 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione è composta da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale.
- 2) Sono membri di diritto:
 - a) Il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata-Urbanistica, che funge da Presidente, fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione in materia;

- 3) Sono membri elettivi cinque tecnici laureati e/o diplomati iscritti nei rispettivi Ordini e Collegi professionali da almeno cinque anni. In ogni caso deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.
- 4) Tutti i membri eletti dovranno essere esperti in materia urbanistica e tecnica delle costruzioni. Di tale esperienza professionale dovrà essere fatta esplicita menzione nella delibera di nomina, allegando curriculum professionale con le opere progettate ed eseguite.
- 5) Assiste alle sedute come segretario, redigendo i relativi verbali, un dipendente comunale senza diritto di voto.
- 6) I membri elettivi durano in carica 5 anni, decadono, in ogni caso, al rinnovo dell'Amministrazione e sono rieleggibili.
Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di procedere comunque alla nomina dei membri elettivi anche prima della scadenza sopra fissata, per documentati motivi di natura amministrativa ;
- 7) I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Funzionario Responsabile del Servizio.
- 8) Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.
- 9) Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, sulla cui entità dovrà deliberare il Consiglio Comunale.
- 10) Il gettone di presenza non spetta ai membri che siano dipendenti o rappresentanti di Enti pubblici quando partecipano in rappresentanza degli stessi.
- 11) La Commissione Edilizia dovrà essere, ai sensi ed agli effetti della L.R. 31/10/1994 n° 63, integrata da due esperti da nominarsi ai sensi dell'art. 6 della stessa L.R. fra i laureati di cui al terzo comma dello stesso articolo iscritti ai rispettivi Albi professionali da almeno 10 anni.
Tali esperti dovranno pronunciarsi su tutte le domande di concessione o autorizzazione edilizia ricadenti negli ambiti comunali sottoposti a tutela ai sensi della 29/6/1939 n° 1497.
Del parere degli esperti, dovrà farsi esplicita menzione nel verbale per la successiva trasmissione alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- 12) La convocazione dei due nuovi esperti in materia ambientale è necessaria nelle sole ipotesi in cui vi sia esercizio della sub-delega. Pertanto l'ordine del giorno della Commis-

sione edilizia dovrà specificare quando è richiesta l'integrazione con gli esperti in bellezze naturali e ambientali e quando invece l'organo funzionerà secondo la sua ordinaria composizione.

La presenza dei nuovi membri modificherà il quorum strutturale necessario per la regolarità della seduta e quello funzionale per esprimere il parere sulle pratiche all'esame.

È necessaria una corretta e puntuale verbalizzazione delle opinioni e delle valutazioni degli esperti, e non solamente di quelle negative, che dovranno risultare dal parere stesso.

Gli esperti in materia di bellezze naturali, così come gli altri componenti della Commissione edilizia, si esprimono sul progetto nel suo insieme, valutando sia l'aspetto urbanistico-edilizio che quello propriamente paesaggistico; tutti i componenti, pertanto, potranno proporre osservazioni o prescrizioni tanto di natura ambientale che di natura urbanistica ed edilizia.

Il parere della Commissione edilizia integrata rimane sempre un parere obbligatorio e non vincolante ai fini edilizi e assolutamente vincolante sotto il profilo ambientale, e la Commissione si esprime sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che ambientale-paesaggistico.

- 13) La Commissione Edilizia dovrà altresì essere integrata, limitatamente ai pareri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1 dell'art. 20 della L.R. 14 Settembre 1994 n° 58, ai sensi ed agli effetti dell'art. 4, 2° comma, della L.R. 27 Giugno 1997 n° 25, da un esperto in materia idrogeologica da scegliersi tra laureati in Scienze Forestali, Agrarie, Geologiche, iscritti ai rispettivi Ordini Professionali da almeno 10 anni.
- 14) La convocazione dell'esperto in materia Forestale, Agraria e Geologica è necessaria nelle sole ipotesi in cui vi sia esercizio della sub-delega. Pertanto l'ordine del giorno della Commissione edilizia dovrà specificare quando è richiesta l'integrazione con
- 15) l'esperto in materia Forestale, Agraria, Geologica e quando invece l'organo funzionerà secondo la sua ordinaria composizione.
La presenza del nuovo membro modificherà il quorum strutturale necessario per la regolarità della seduta e quello funzionale per esprimere il parere sulle pratiche all'esame.

Art. 24 bis - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE AMBIENTALE

- 1) Nel caso in cui venga soppressa la Commissione Edilizia in quanto dichiarata organo inutile ai sensi dell'art. 96 del D. Legislativo 18.08.2000 n. 267, continua a funzionare la Commissione Ambientale composta dai soli membri esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente di cui al comma 12 del presente articolo.
- 2) Il numero dei membri elettivi esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente potrà essere integrato fino al numero di tre; in ogni caso deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.

- 3) I membri eletti in qualità di esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente non potranno assumere la funzione di progettisti di opere private da eseguire nel territorio del Comune di Torri del Benaco; rimane inteso invece che potranno assumere la funzione di progettisti di opere pubbliche anche nel territorio del Comune di Torri del Benaco.
- 4) Nel caso in cui la Commissione Ambientale sia già stata nominata e sia composta da due soli membri ai sensi del precedente comma 12, potrà essere integrata dall'altro membro in modo tale che risulti composta effettivamente da tre membri.
- 5) Assiste alle sedute come segretario, redigendo i relativi verbali, un dipendente comunale senza diritto di voto;
- 6) E' presente in Commissione Ambientale anche il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata-Urbanistica che funge da relatore.

Art. 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente ogni volta che lo stesso lo ritiene opportuno.
- 2) L'avviso di convocazione, che potrà essere anche verbale, dovrà essere comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.
- 3) Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dei membri di diritto di cui alle lettere a) e b) del secondo comma del precedente art. 24 e di membri eletti in numero tale da costituire la metà più uno del totale dei componenti la C.E..
Tale numero è indispensabile anche nei casi previsti dal successivo 14° del presente articolo.
Pertanto la seduta della C.E. è valida quando vi è la presenza di almeno i seguenti componenti per i casi che seguono:
 - a) Opere in zone soggette solamente a tutela ambientale di cui alle leggi 29 Giugno 1939 n° 1497 e 5 Agosto 1985 n° 431:
N° 2 membri di diritto;
N° 4 membri tra gli eletti e gli esperti ambientali:
per un totale di 6 (sei) membri;
 - b) Opere in zone soggette a tutela ambientale di cui alle leggi 29 Giugno 1939 n° 1497 e 5 Agosto 1985 n° 431 ed a tutela idrogeologica di cui alla L.R. 14 Settembre 1994 n° 58:
N° 2 membri di diritto;
N° 4 membri tra gli eletti, gli esperti ambientali e comunque con la presenza dell'esperto in materia Forestale, Idrogeologica ed Agraria;
per un totale di 6 (sei) membri;

- c) Opere in zone soggette a sola tutela idrogeologica di cui alla L.R. 14 Settembre 1994 n° 58:
- N° 2 membri di diritto;
 - N° 3 membri tra gli eletti e comunque con la presenza dell'esperto gli esperti in materia Forestale, Idrogeologica ed Agraria;
 - per un totale di 5 (cinque) membri;
- d) Negli altri casi :
- N° 2 membri di diritto;
 - N° 3 membri eletti
 - per un totale di 5 (cinque) membri;
- 4) Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
- 5) Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.
- 6) I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
- 7) I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.
- 8) A parità di voti prevale il voto del Presidente.
- 9) La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.
- 10) La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 11) Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
- 12) Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato.
- 13) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

- 14) Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti.

Qualora in tale posizione si trovasse il tecnico comunale, provvederà a relazionare sul progetto in esame il Presidente.

Nei casi di cui sopra la Commissione Edilizia è costituita quando, anche in assenza di uno o di entrambi i membri di diritto, vi sia la presenza di almeno la metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

- 15) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 16) I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
- 17) Quando il Funzionario Responsabile del Servizio, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa alla prima seduta successiva.

Art. 25 bis - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE AMBIENTALE

- 1) La Commissione si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata-Urbanistica ogni volta che lo stesso lo ritiene opportuno.
- 2) L'avviso di convocazione, che potrà essere anche verbale, dovrà essere comunicato ai membri almeno un giorno prima di ogni seduta.
- 3) Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dei membri eletti in numero tale da costituire la metà più uno del totale dei componenti la C.A.;
- 4) Qualora uno dei membri risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
- 5) Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.
- 6) I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione Ambientale.
- 7) I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

- 8) La Commissione Ambientale può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.
- 9) La Commissione Ambientale può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 10) Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato.
- 11) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso;
Qualora in tale posizione si trovasse il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata-Urbanistica, le funzioni di relatore saranno svolte da uno dei membri della Commissione Ambientale.
- 12) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 13) I membri della Commissione Ambientale sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

TITOLO IV**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****Art. 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

- 1) Il titolare della Concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Funzionario Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) sulla base di un grafico planialtimetrico riportante le quote dei punti fissi di linea e di livello individuati sul terreno con picchetti fissi, che devono essere osservati scrupolosamente.
Deve inoltre essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere in c.a. ai sensi della legge / Novembre 1971 n° 1086 e della legge 2 Febbraio 1974 n° 64 e successive modificazioni ed integrazioni e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della legge n° 10/1991, e Nulla Osta Idrogeologico Forestale quando necessario,
- 2) L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
- 3) L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
- 4) Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'U.T.C.
Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.

Art. 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

- 1) Il periodo di cui al II comma dell'art. 22 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di rilascio della concessione stessa.
- 2) Per data di ultimazione dei lavori, ai fini della verifica del rispetto del termine di cui al II comma dell'art. 22, deve intendersi il giorno in cui tutti i lavori afferenti alla concessione o autorizzazione sono completamente ultimati comprese le tinteggiature interne ed esterne, la posa di tutti i serramenti esterni ed altri elementi di chiusura

esterna previsti dal progetto è altresì compresa la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza ivi compresa la recinzione, il tutto secondo quanto previsto dal progetto allegato alla concessione o autorizzazione.

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

- 1) Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda e avere ottenuto la relativa autorizzazione.
- 2) La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
- 3) Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che sia trascorso 1 mese dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
- 5) La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
- 6) In caso di manomissione di suolo pubblico, a garanzia del suo ripristino, il Funzionario Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione relativa al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7) In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- 1) Il Funzionario Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.
- 2) Per tale vigilanza il Funzionario Responsabile del Servizio si avvale del Responsabile del relativo servizio.
- 3) In particolare il Funzionario Responsabile del Servizio esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

- 4) Spetta anche al Funzionario Responsabile del Servizio la vigilanza delle norme contenute nella legge 2/2/74 n° 64 e l'accertamento con successiva comunicazione all'Ufficio Regionale del Genio Civile di eventuali violazioni.
- 5) Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.
Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
- 6) Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.
- 7) Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 20.
- 8) Almeno 10 (dieci) gg. prima della data di inizio ed entro 10 (dieci) gg. dalla data di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Funzionario Responsabile del Servizio.
- 9) Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, che deve essere inoltrata anche all'Ufficio Regionale del Genio Civile, deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla legge 5/11/71 n° 1086, e assolto il disposto della legge n° 10/1991. Inoltre deve essere presentata l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile ai sensi dell'art. 18 della legge 2/2/1974 n° 64 e del D.P.R. n° 425/1994.
- 10) Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.
- 11) In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi e contenerne l'indicazione del domicilio e deve essere accompagnata, quando trattasi di struttura in c.a. e/o metallica, da una dichiarazione del collaudatore designato, che attesti l'accettazione dell'incarico, la propria idoneità allo svolgimento del mandato e l'impegno a non prendere parte, in alcun modo, alla direzione ed all'esecuzione dei lavori.

Art. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

- 1) La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
- 2) A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.
- 3) Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Funzionario Responsabile del Servizio procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. n°61/1985.
- 4) Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Funzionario Responsabile del Servizio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Art. 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

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

Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ

- 1) Per le opere di cui al precedente art. 4-5 eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità della stessa, il Funzionario Responsabile del Servizio provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare vedi titolo V capo III della L.R. 27/6/85 n° 61.

TITOLO V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

- 1) Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), e d) del precedente art. 4 e quelli di cui al precedente art. 5, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve chiedere al Funzionario Responsabile del Servizio il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 2 Aprile 1994 n° 425, allegando alla domanda:
 - a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 5/11/71 n° 1086;
 - b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici con l'attestazione dell'avvenuta presentazione secondo le modalità stabilite dalla legge;
 - c) una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - d) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 27 del presente Regolamento;
 - e) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
 - i) copia della richiesta di sopralluogo per rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (ai sensi della legge 26/7/1965 n. 966, del DPR 29/7/1982 n. 577 e del DPR 12/1/1998 n. 37) e copia della Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 3, comma 5, del DPR 12/1/98 n. 37) presentate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Qualora non siano intervenute variazioni dal rilascio del permesso di costruire e/o l'attività non sia soggetta a parere di conformità antincendio, dichiarazione del progettista e/o direttore dei lavori controfirmata per presa conoscenza dal richiedente, attestante che nell'immobile non esistono attività elencate dal D.M. 16.02.1982.

- 1) j) certificato di regolare esecuzione dell'opera con riferimento alla normativa per costruzioni in zona sismica ai sensi dell'art. 28 della legge 2/2/74 n° 64;
- 2) k) dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori e dal Committente di avvenuta ultimazione dei lavori ai sensi del II comma del precedente art. 27.
In mancanza di tale dichiarazione la domanda di cui al presente comma non può essere accettata considerando tale documento elemento pregnante per conferire efficacia giuridica alla domanda.
- 2) Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento.
- 3) I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei Certificati di Abitabilità e di agibilità, previsti dal II comma dell'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 n° 425 sono eseguiti dagli Uffici Comunali.
In caso di inadempienza protratta per oltre 45 (quarantacinque) gg., il Certificato si intende attestato ai sensi ed agli effetti del III comma dell'art. 4 del D.P.R. n° 425/1994
- 4) Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Funzionario Responsabile del Servizio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 5) In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 6) Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 7) Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

- 8) Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 19.
- 9) Il certificato di abitabilità o di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.
- 10) Il Funzionario Responsabile del Servizio dovrà comunicare le proprie determinazioni entro 60 gg. dalla data di richiesta del certificato ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 90 della L.R. 61/85.
- 11) Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 77 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 79, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'abitabilità i Nulla-Osta degli Enti e degli Organi competenti interpellati dal Funzionario Responsabile del Servizio in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione.
Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, l'Autorità competente, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

PARTE SECONDA**NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE****TITOLO I****CARATTERISTICHE EDILIZIE****Art. 34 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

- 1) I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- 2) La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
- 3) Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
- 4) Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con $h > 80$ cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- 5) I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- 6) I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
- 7) Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

Art. 35 - CHIOSTRINE O CAVEDI

- 1) La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.
- 2) Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

- 3) Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
- 4) Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- 2) Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
- 3) Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori o complementari quali autorimesse magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
- 4) È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo entro il perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori.
Tali vani possono anche eccedere la superficie coperta del fabbricato a condizione che siano contenuti entro il 60% della superficie del lotto.
Per gli stessi si fa eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00. Nel sottosuolo è sempre ammessa la costruzione di locali accessorio della residenza, così come definiti dal successivo art. 71 comma 1 lettera b) e cioè quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone; le costruzioni nel sottosuolo non devono osservare le distanze dai confini indicate per ogni singola Z.T.O. e non devono osservare le distanze dalle strade pubbliche all'interno dei centri abitati definiti ai sensi del Codice della Strada.
- 5) Tutti i vani interrati da ricavarsi in ambiti aventi limiti già definiti da opere murarie fuori terra dovranno distare almeno 0,30 ml. dal limite esterno dei muri perimetrali esistenti, fatti salvi quei vani interrati da ricavarsi in ambiti definiti da opere murarie fuori terra aventi dislivello inferiore e/o uguale a ml. 1,00.

Art. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

- 1) Nel caso di ristrutturazione di edifici, comportante l'aumento delle unità immobiliari, dovranno essere ricavati, all'interno del lotto, con qualsiasi accorgimento tecnico, posti macchina della superficie minima di mq. 12,50, escluse le aree di manovra, in ragione di uno per ogni unità immobiliare, escluse le pertinenze. Tali posti macchina, che rimarranno di proprietà privata, potranno, in caso di indisponibilità all'interno del lotto, esse-

re ricavati in aree private, escluse le aree a servizi previste dal P.R.G., site entro un raggio di 300 ml. dal limite del lotto.

La norma di cui sopra non trova applicazione nel caso di edifici ricadenti nei Centri Storici e nelle Corti Rurali e nel caso di edifici aventi destinazione turistico-ricettiva e la cui ristrutturazione comporti una variazione della destinazione d'uso a residenza a condizione che le unità immobiliari residenziali ricavate al loro interno abbiano una superficie netta di calpestio non inferiore a mq. 70,00.

- 2) Con opere di ristrutturazione e/o di variazione della destinazione d'uso non è ammesso ricavare nuovi alloggi con superficie di calpestio inferiore a mq. 28,00 per abitazione monostanza per una persona e a mq. 38,00 per abitazione monostanza per due persone. Nel caso di abitazioni pluristanza la superficie minima dovrà essere comunque superiore a mq. 38.
- 3) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi ad di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti dagli alberi.
- 4) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interne ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate; pertanto dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento ed il riutilizzo delle acque meteoriche di capacità almeno pari ad almeno 50 lt per ogni metro quadrato di superficie coperta dell'edificio del quale sono a servizio.

TITOLO II**ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI****Art. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

Art. 39 - DECORO DEGLI SPAZI

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

- 4) Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- 5) L'Autorità competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 6) Le procedure sanzionatorie e sostitutive per i casi di inadempienza saranno definite dall'apposito Regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Art. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO PER NUOVI EDIFICI

- 1) Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml. 3,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
 - b) oltre i ml. 3,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.
- 2) Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
- 3) Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;

Un apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale dovrà dettagliatamente disciplinare la materia, fornendo gli opportuni indirizzi, in relazione all'arredo dei centri storici del capoluogo e delle frazioni con un piano colore delle facciate degli edifici, delle tende, delle insegne e dei plateatici.

- 4) I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal

paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 3,00.

Tale norma si applica anche in caso di preesistenze.

Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI, SPAZI PUBBLICI E PRIVATI ESTERNI

- 1) Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
- 2) Ai sensi della legge regionale 27 Giugno 1997 n° 22 ed al fine di limitare l'inquinamento luminoso del territorio comunale sino all'entrata in vigore del Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso, la realizzazione di nuovi impianti luminosi e/o la manomissione di quelli esistenti, sia pubblici sia privati su aree esterne, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
 - b) Per le strade con traffico motorizzato selezionare, ogni qualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalla normativa UNI 10439;
 - c) Evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso dalla sorgente;
 - d) Limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientamento del fascio verso il basso non oltre i 60 gradi dalla verticale;
 - e) Adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50% del totale, dopo le ore 22 e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogni qualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Art. 42 - ANTENNE, MENSOLE, COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

- 1) Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
- 2) Con particolare riferimento agli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive satellitari e alle antenne di telefonia mobile si prescrive il rispetto di quanto riportato dall'ultimo capoverso del 9° comma dell'art. 26 delle Norme di Attuazione.
L'installazione di antenne per trasmissioni radiotelefoniche dovrà avvenire nel rispetto integrale delle prescrizioni di cui alla L.R. 9 Luglio 1993 n° 29.
- 3) Tutti gli armadietti per il contenimento dei contatori di servizi pubblici canalizzati e di centraline telefoniche, radio, elettriche, ecc. dovranno essere posizionate in modo da non arrecare impedimento alla libera circolazione dei veicoli e dei pedoni e dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale che dovrà prevedere forme, dimensioni e materiali da impiegarsi.
Fino all'approvazione di tale Regolamento la realizzazione dei manufatti in questione dovrà essere concordata con il Funzionario Responsabile del Servizio.
- 4) Gli apparati esterni per gli impianti di riscaldamento e di condizionamento dovranno essere posti in posizione tale da risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non risultare lesive dell'aspetto complessivo del contesto urbano.
Nel caso in cui per tale mascheramento fosse necessario realizzare dei modesti volumi, questi dovranno essere concordati con il Funzionario Responsabile del Servizio che potrà imporre particolari soluzioni architettoniche anche determinanti nuovi volumi, comunque non superiori a 5 (cinque) mc., senza che essi costituiscano volume ai fini urbanistici. In tal caso verrà rilasciata apposita Autorizzazione Edilizia.
Un apposito Regolamento Comunale, da approvarsi dal Consiglio Comunale disciplinerà tale aspetto del decoro urbano.
Fino all'approvazione di tale Regolamento la sistemazione degli apparecchi in questione dovrà essere concordata con il Funzionario Responsabile del Servizio.

Art. 43 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

- 1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Entro i limiti delle Z.T.O. A, B, C, ed F le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi o con muri di altezza massima di ml. 0,50 e sovrastante cancellata per un'altezza complessiva di ml. 1,50 misurata dalla quota del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. In caso di recinzioni a confine con strade di lottizzazione e/o di nuova realizzazione, e nel caso di completamento e/o prosecuzione di recinzioni esistenti al fine di salvaguardare le proprietà confinanti dai problemi derivanti dal traffico veicolare e conseguente inquinamento, le recinzioni stesse potranno essere realizzate anche con altezze maggiori e comunque non superiori a ml. 2,00, indipendentemente dalle altezze dei muri e/o cancellate; in tal caso sarà la Commissione Edilizia Integrata o altro organo

equipollente a valutarne l'opportunità anche sotto il profilo dell'inserimento ambientale;

- a1) Sono consentiti pilastrini o spalloni pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a ml. 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.
- a2) Sentita la Commissione Edilizia, può essere vietato l'uso delle recinzioni e può essere imposta l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
- b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti artigianali valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sugli altri fronti.
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con le prescrizioni di cui alle norme di attuazione.
 - c1) Gli accessi carrai di norma debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno della recinzione con opportuni svassi.
In relazione alla larghezza stradale e a particolari soluzioni di traffico e/o architettoniche possono essere prescritte distanze diverse.
In presenza di comando elettrico a distanza e di cancello posto ad almeno ml. 1,20 dal limite della carreggiata potrà essere non previsto lo svasso e l'arretramento. E' ammessa deroga alle suddette prescrizioni, per la realizzazione di cancelli scorrevoli a filo della recinzione, su giudizio della Polizia Locale, in merito alle caratteristiche stradali, al volume di traffico e alle destinazioni d'uso servite dall'accesso stesso.
- d) Nelle zone destinate a parchi campagna sono ammesse esclusivamente recinzioni con elementi costituiti da paletti in legno di semplice disegno.

Art. 44 - ALBERATURE

- 1) Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
- 2) Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

Art. 45 - COPERTURE

- 1) Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- 2) I parapetti delle coperture piane, di cui al comma precedente, non potranno avere altezza superiore a ml. 1,20.
- 3) Le inferriate di protezione debbono comunque consentire, tra un elemento verticale e l'altro, il passaggio di una sfera del diametro di cm. 10 e la larghezza dell'elemento verticale non deve essere maggiore del 50% dello spazio vuoto tra un elemento e l'altro.

Art. 46 - SCALE ESTERNE

- 1) Le scale esterne sono ammesse solo se a servizio esclusivo del piano superiore al piano rialzato con un massimo di un piano.
- 2) Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, che devono essere realizzate senza alterare o compromettere, per disegno, materiali e/o localizzazione, la caratterizzazione architettonica e l'equilibrio formale del fabbricato nel quale vanno inserite.

Art. 47 - MARCIAPIEDI

- 1) Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi, pavimentandoli opportunamente ed adoperando tutte le precauzioni atte ad eliminare le barriere architettoniche.
- 2) l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione del marciapiede ai privati a loro cura e spese prescrivendo l'utilizzo di materiali compatibili con le preesistenze.

Art. 48 – PORTICI E PASSAGGI COPERTI DI USO PUBBLICO

- 1) I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
- 2) Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
- 3) Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- 5) Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
- 6) Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
- 7) Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
- 8) L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 1,20.

Art. 49 - TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI

- 1) Di norma le nuove costruzioni dovranno adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
- 2) In particolare nelle zone di espansione si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto urbano tramite:
 - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
 - tipologie edilizie compatte;
 - linguaggio architettonico e uso di materiali coerenti con le peculiari connotazioni del sito.
- 3) Per gli edifici siti nei Centri Storici e nelle corti Rurali si prescrive il mantenimento dei solai e delle coperture in legno esistenti, pur ammettendone la sostituzione in caso di ammaloramento degli stessi.
In caso di demolizione di solai e/o coperture realizzati con materiali diversi, gli stessi dovranno essere ricostruiti in legno, fatti salvi:
 - casi di comprovata necessità strutturale;
 - casi di particolare esigenze inerenti la funzione da insediare;
 - casi in cui la presenza di strutture particolarmente caratterizzanti, presenza che potrebbe emergere anche durante lo svolgimento dei lavori, ne consigli il mantenimento o, se questo non è possibile, il ripristino.

TITOLO III**PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE****Art. 50 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE.**

- 1) In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti.
- 2) Nell'ambito dell'applicazione della legge 2/2/74 n° 64 e successivi Decreti restano tuttavia valide le disposizioni di cui agli art. 3 - 17 - 18, della medesima legge, che prevedono, sia per i privati che per gli Enti Pubblici, la denuncia dei lavori ed il deposito degli elaborati progettuali prima dell'esecuzione delle opere, nonché la successiva vigilanza da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile. Le denunce di cui al paragrafo precedente, vanno eseguite per qualsiasi tipo di lavoro, fermo restando il giudizio, ad atti pervenuti, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, se essi rientrano o meno nei casi contemplati all'art. 3 della legge 2/2/74 n° 64.

Art. 51 - BENI AMBIENTALI

- 1) Spetta alla Regione e alla Provincia ai sensi della L.R. 11/84 e 30/90:
 - a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i Beni Culturali e Ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
 - b) la concessione delle autorizzazioni o Nulla-Osta per le loro modificazioni;
 - c) l'apertura di strade o cave;
 - d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'esclusione dei beni nei relativi elenchi;
 - e) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29/6/39 n° 1497 e dell'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3/12/75 n° 805.
- 5) Spettano al Comune ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1994 n° 63:
 - a) L'emanazione dell'autorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 7 della legge 29 Giugno 1939 n° 1497 e 8 Agosto 1985 n° 431;

- b) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
- 6) Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

Art. 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

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

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

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

Art. 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

- 1) Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
- 2) Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

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

Art. 55 - NUMERI CIVICI

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

PARTE TERZA**NORME IGIENICO - SANITARIE****TITOLO I****PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE****Art. 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

- 1) Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
- 2) In particolare è vietato costruire su terreno paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
- 3) È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Autorità competente in materia ambientale e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

- 1) Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
- 2) In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.
- 3) Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21/1/1981 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n° 3797 del 6/11/1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3/3/1975.

Art. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

- 1) Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- 2) Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 3) I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 71, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.
- 4) Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi che siano a contatto con il terreno sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.
- 7) Per i locali abitabili la distanza dal terrapieno deve essere almeno pari all'altezza misurata dalla quota del pavimento del locale e fino a quella del terreno esterno circostante il locale stesso; tale distanza dal terrapieno si intende misurata dal filo interno della muratura;

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

- 1) I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
- 2) Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
- 3) Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.
- 4) Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30/4/76 n° 373 e successivo Regolamento di esecuzione, e della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1992.

Art. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO

- 1) Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.
- 2) Nel caso di aziende adiacenti (es. capannoni a schiera), le strutture edilizie di confine devono garantire in opera un fono-isolamento tale da limitare l'inquinamento acustico, fatte salve eventuali ulteriori esigenze di contenimento del rumore ai fini della tutela del vicinato (legge n° 447/1995 e relativi Decreti applicativi); nei tamponamenti esterni dei locali con presenza di persone devono inoltre essere impiegati materiali che garantiscano una bassa trasmittanza e sufficiente inerzia termica (L. 46/90).

Art. 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

- 1) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. (D.P.R. 203/1988 e legge 447/1995 e relativi Decreti applicativi).
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. ⁽⁴⁾

4

Vedasi Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288

TITOLO II**FOGNATURE****Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE**

- 1) Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/1976 n° 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del P.R.R.A. del Veneto.

Art. 63 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Art. 64 - CONDOTTI CHIUSI

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

Art. 65 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

- 1) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le modalità previste dalla legge 10/5/1976 n° 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del P.R.R.A. del Veneto.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 3) Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 66 - ALLACCIAMENTI

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

Art. 67 - FOGNATURE RESIDENZIALI

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla Legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/1977 Suppl. Ord. alla leg. 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa di attuazione.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le modalità previste dalla legge 10/5/1976 n° 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del P.R.R.A. del Veneto e dal Regolamento di Fognatura Comunale.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Funzionario 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. 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
- 2) Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- 3) Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiate in spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
- 4) Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 69 - IMMONDIZIE

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

TITOLO III**REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI E PARAMETRI ABITATIVI RELATIVI ALLE DIMENSIONI PLANIALTIMETRICHE DEI VANI CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E NELLA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI E/O UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI.****Art. 70 – SUPERFICI DELLE RESIDENZE: PARAMETRI NETTI**

- 1) Le abitazioni, anche se monostanze, non debbono avere una superficie netta di pavimento inferiore a mq. 28,00; anche in caso di ristrutturazione, la superficie netta di pavimento potrà essere ridotta fino alla superficie minima di calpestio non inferiore a mq. 28,00 per abitazione monostanza per una persona e a mq. 38,00 per abitazione monostanza per due persone. Nel caso di abitazioni pluristanza la superficie minima dovrà essere comunque superiore a mq. 38,00.
- 2) Le stanze da letto, se per una persona, e/o i vani con destinazione diversa ma comunque riconducibili alla residenza devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00.
- 3) Ogni altro alloggio, diverso dall'abitazione monostanza, deve essere composto almeno da:
 - a) un locale da soggiorno di superficie abitabile minima di mq. 14,00;
 - b) una camera da letto di superficie abitabile minima di mq. 9,00;
 - c) una cucina di almeno mq. 9,00 o un angolo cottura (compreso eventualmente nella superficie del soggiorno);
 - d) un locale di servizio di almeno mq. 3,50, contenente almeno: w.c., lavabo, doccia o vasca, e bidet o altro mezzo idoneo a garantire una corretta igiene intima;Le stanze da letto, soggiorno e cucina devono essere provviste di finestra apribile.

Art. 71 – ALTEZZE E RAPPORTI ILLUMINANTI DEI LOCALI ABITABILI E AGIBILI: PARAMETRI NETTI

- 1) Le definizioni del presente articolo e dei successivi non esplicano alcuna efficacia ai fini della determinazione del volume degli edifici che è disciplinato dagli appositi articoli delle specifiche Norme di Attuazione.
 - a) Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso, ecc..

- b) Sono considerati locali non agibili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone.
 - c) Sono considerati locali agibili quelli diversi dalla residenza e quindi implicanti la presenza non permanente di persone quali uffici, negozi, convivenze ecc..
- 2) I locali di abitazione permanente debbono avere le seguenti caratteristiche:
- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9.00 con la larghezza minima di m 2.00;
 - b) altezza interna utile minima non inferiore a m 2.70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima può essere mantenuta come l'esistente a condizione che non inferiore a ml. 2.40. Per i locali non abitabili e/o sussidiari dell'abitazione l'altezza minima può essere di ml. 2.40;
 - c) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:
 - altezza utile all'intradosso dell'assito;
 - qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 40 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.
 - d) superficie di illuminazione e aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8..
- Gli uffici e gli spazi ad uso direzionale sono equiparati alle residenze.

In presenza di controsoffitti necessari alla protezione e contenimento di impianti di depurazione e filtrazione dell'aria, dello spessore non superiore al 10% dell'altezza minima e nella misura non superiore al 30% della superficie di pavimento, i locali saranno comunque considerati agibili se la restante superficie avrà l'altezza minima di ml. 2,70, salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima può essere mantenuta come l'esistente a condizione che non sia inferiore a ml. 2.40.

- 1) Per i fabbricati esistenti e già adibiti ad abitazione ed aventi altezza utile di piano non inferiore a ml. 2,40 è ammesso mantenere tale altezza solo se in presenza di interventi che non comportino la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel qual caso le altezze interne utili dovranno essere adeguate ai disposti del presente Regolamento, fatta eccezione per i fabbricati esistenti nelle zone A.
- 2) In caso di traslazione dei solai le altezze preesistenti di tutti i piani potranno essere mantenuti anche se inferiori a ml. 2,70 a condizione che siano superiori a ml. 2,40; tale prescrizione non potrà essere considerata valida per interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso dei locali da residenza ad attività turistica e/o commerciali, artigianali, industriali e rurali.
- 3) In presenza di solai di limitato spessore che necessitino, ai fini statici e di isolamento termico ed acustico, di un loro inspessimento l'altezza minima interna dei vani può essere ridotta sino ad un minimo di ml. 2,40.

- 4) È ammesso mantenere altezze inferiori sino ad un minimo di ml. 2,20, solo ed esclusivamente per residenze esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e ubicate negli ambiti definiti dal P.R.G. come Centro Storico e Corti Rurali laddove non sia prevista e/o ammessa la traslazione dei solai e
- 5) limitatamente agli interventi di cui alle lettere a), e b) dell'art. 31 della legge 457/1978.

Tale altezza minima può essere mantenuta solo nel caso in cui le Norme di Attuazione del P.R.G. non consentano, per l'edificio in esame, interventi tali da modificare l'altezza interna utile e ciò in dipendenza della tutela del valore architettonico-formale dell'edificio.

- 6) L'altezza utile dei vani e dei sottotetti con soffitti in legno va misurata dal piano del pavimento all'intradosso dell'assito del soffitto a condizione che la distanza tra le travi non sia inferiore a cm. 40.

In caso contrario va misurata all'intradosso delle travi.

- 7) I locali dei piani sottotetto abitabili dovranno avere una superficie almeno pari a quella prevista dal Regolamento Edilizio per la specifica funzione ed un'altezza media pari a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00 altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.

Entro tale inviluppo dovranno essere ricavate le aperture necessarie a soddisfare i requisiti di aeroilluminazione richiesti dalla specifica funzione di destinazione dei singoli locali.

Preso atto che il Comune fa parte della Comunità Montana del Baldo, i locali abitabili da ricavare, o ricavati con traslazione di solai non superiore a cm. 30, o esistenti nei sottotetti dei fabbricati attuali, oltre al rispetto integrale delle superfici minime previste dal Regolamento Edilizio, dovranno avere l'altezza media pari a ml. 2,40 con un minimo di ml. 1,80, altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.

Il rapporto illuminante, se ottenuto mediante finestre in falda, deve essere maggiore o pari a 1/16.

Per i sottotetti abitabili ricavati nei fabbricati esistenti, dovranno essere reperiti gli spazi per soddisfare le dotazioni edilizie relative ai parcheggi nella misura di 1mq. per ogni 10 mc. di volume del sottotetto.

Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto purché ubicate entro un raggio di 300 ml. dal limite del lotto stesso e all'interno delle Z.T.O. A, C1 e C2.

In mancanza di aree per soddisfare tale dotazione le stesse potranno essere monetizzate con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 2 della L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- a) Superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel Centro Storico e nelle Corti Rurali e solo nei casi in cui il vincolo di facciata non consente il raggiungimento di tale rapporto minimo.
 - 1) La superficie dei locali va misurata da parete a parete senza tener conto in nessun caso di elementi mobili o altro eventualmente presenti.
- 3) Per le attività ed usi collettivi, quali bar, ristoranti, laboratori e tutti gli altri locali pubblici e/o aperti al pubblico, ecc., è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione di quelle esistenti e di quelle da realizzare in fabbricati esistenti o in corso di costruzione alla data di adozione del presente Regolamento; per quelle da realizzare in fabbricati esistenti o in corso di costruzione alla data di adozione del presente Regolamento è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70 con le eccezioni di cui alle norme di zona relative al Centro Storico ed alle Corti Rurali, per i quali è prevista un'altezza minima di ml. 2,40 con le limitazioni e possibilità di cui al comma precedente.
- 4) Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.
- 5) Il recupero a fini ristorativi, commerciali e di rappresentanza di locali con soffitto a volta, "ex fondaci", è ammesso a condizione che l'altezza in chiave non sia inferiore a ml. 2,70 e quella misurata alla distanza di ml. 1,00 dall'inizio della parete a pavimento non sia inferiore a ml. 2,00, riducibili, nel caso di accessori od altro, rispettivamente a ml. 2,20 e ml. 1,50.

Art. 72 - CUCINE

- 1) Le cucine, per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 9,00, i cucinini, e le zone cottura oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Gli angoli cottura di superficie inferiore a mq 9.00 dovranno avere continuità con i locali di soggiorno e/o pranzo.

Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

- 1) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di locali di servizio igienico, dotati almeno di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia, bidet o altro mezzo idoneo a garantire una corretta igiene intima; tali apparecchi sanitari potranno essere presenti anche non in unico locale a condizione che il wc. integrato o non, l'eventuale bidet e il lavabo siano almeno in un vano e l'ulteriore lavabo e la vasca da bagno e/o doccia siano almeno in un altro vano.
- 2) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c. integrato, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,50;
 - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un adeguato ricambio d'aria.
- 3) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
 - 4) Lo spazio dei locali per servizi igienici relativa al w.c. ed eventuale bidet, vasca da bagno e/o doccia non deve comunicare direttamente con le cucine nè con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune.
 - 5) È consentita una superficie inferiore a mq. 3,50 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
 - 6) Per i locali destinati a servizi igienici è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2,40.

Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

- 1) Tutte le scale principali e i pianerottoli debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.
In scale ortogonali i pié d'oca sono ammessi solo se formanti un angolo non inferiore a 45°.
Le scale interne a singoli alloggi devono avere larghezza minima di ml. 0,90.
Sono ammesse anche scale a chiocciola in presenza di altra scala regolamentare.
- 2) Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 3) Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
- 4) Possono essere illuminati ed aerati dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 5) In tutti i fabbricati con più di 3 piani compreso l'interrato o seminterrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
- 6) Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 60;

- 7) L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
- 9) È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un adeguato ricambio d'aria;
 - b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- 10) È inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestre sull'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 75 – INGRESSI, CORRIDOI E DISIMPEGNI

- 1) Gli ingressi, i corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
- 2) L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

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

- 1) I locali non abitabili siti al piano terra ed ai piani seminterrati ed interrati dei nuovi edifici devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, mentre per gli edifici esistenti l'altezza minima deve essere pari a ml. 2,00.
Sono in ogni caso fatte salve normative più restrittive in relazione alla destinazione d'uso dei locali e tutte le prescrizioni impartite dagli organi preposti al preventivo esame dei progetti edilizi (VV.FF., U.L.S.S., Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti ecc. ecc.).

- 2) I locali non abitabili siti al piano terra ed ai piani seminterrati ed interrati dei nuovi edifici devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, mentre per gli edifici esistenti l'altezza minima deve essere pari a ml. 2,00.
Sono in ogni caso fatte salve normative più restrittive in relazione alla destinazione d'uso dei locali e tutte le prescrizioni impartite dagli organi preposti al preventivo esame dei progetti edilizi (V.V.F.F., U.L.S.S., Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti ecc. ecc.).
- 3) Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
- 4) I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del terreno naturale circostante al fabbricato, nè agli effetti del volume nè della superficie di calpestio quando gli stessi hanno destinazione complementare a quelle ammesse.
- 5) Nei locali interrati o seminterrati sono ammesse le funzioni previste dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. per le zone residenziali, fatta esclusione per la residenza, a condizione che:
 - a) l'altezza interna netta non risulti inferiore a ml. 2,50;
 - b) vi sia la presenza di idonei impianti di aerazione e climatizzazione che garantiscano la salubrità e la funzionalità dei locali direttamente relazionati alla funzione insedianda;
 - c) abbiano, per i nuovi fabbricati, una parete rivolta totalmente verso l'esterno, mentre per quelli esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, è prescritta l'adozione di idonee misure e soluzioni che garantiscano la sicurezza anche in assenza di pareti rivolte all'esterno;
 - d) i locali abbiano dimensioni tali che la lunghezza risulti minore o uguale a 2,5 volte la larghezza.

TITOLO IV**COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE****Art. 77 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

- 1) Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e da altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni previo parere dei competenti uffici:
 - a) l'illuminazione naturale può essere parzialmente sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
- 2) Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 78 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1) Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito e lo studio di percorsi alternativi.
- 2) Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
- 3) Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/4/78 n° 384 in attuazione della Legge 30/3/71 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/ 1989 e del D.M. 14/6/1989 n° 236" e legge 104/94 (per edifici pubblici).

Art. 79 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

- 1) Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
- 2) Sono considerati locali agibili, gli uffici, i luoghi di lavoro in genere, ecc.
- 3) Adeguate servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia, con particolare riferimento alla L.R. 27/6/97 n° 26.

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

- 1) Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.
- 2) Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
- 3) Non è ammesso realizzare rustici al piano terra o seminterrato di edifici residenziali rurali.

Art. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

- 1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 2) Il pavimento deve esse costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
- 3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5) I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/1989.

- 6) Tutti gli allevamenti di animali ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/1989, compresi gli allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile, che producono, per le loro peculiari caratteristiche in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti dovranno sorgere rispettando le seguenti distanze:
- ml. 100,00 dalle Z.T.O. A, B, C ed F;
 - ml. 100,00 dalle residenze concentrate (Nuclei ISTAT);
 - ml. 50,00 dalle residenze sparse diverse da quella del conduttore;
 - ml. 30,00 dalla residenza del conduttore;
 - ml. 20,00 dalle strade;
 - ml. 10,00 da pozzi di approvvigionamento idrico;
 - ml. 10,00 dai corsi d'acqua.
- 7) Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 67.
- 8) Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio in casi particolari di prescrivere distanze maggiori.
- 9) I depositi di materiale, i soppalchi e i fienili sopraelevati devono essere dotati di:
- solido parapetto rigido, avente un'altezza di almeno 1,00 ml., costituito da due correnti di cui quello intermedio posto a circa metà distanza fra quello superiore e il pavimento, fissato in modo da poter resistere al massimo sforzo cui può essere assoggettato, e dotato di arresto al piede costituito da una fascia continua poggiante sul piano di calpestio ed alta almeno 15 cm. (art. 26, D.P.R. 547/1955);
 - scale di accesso fisse e a gradini (art. 16 D.P.R. 547/55), oppure
 - scale semplici portatili (Art. 18, D.P.R. 547/55).
- 10) Lo spargimento delle deiezioni zootecniche dovrà avvenire ne rispetto di quanto previsto dalla L. 319/76 e successive integrazioni e modificazioni e dalla D.G.R. 26/6/1992, n° 3733.

PARTE QUARTA**STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI****TITOLO I****NORME DI BUONA COSTRUZIONE****Art. 82 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

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

Art. 83 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Art. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

- 1) Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
- 2) Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 3) Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Sindaco, possono essere intraprese ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II**PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO****Art. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

Art. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

Art. 87 – PARERE PREVENTIVO DEI VIGILI DEL FUOCO

Tutte le attività soggette a prevenzione incendi elencate dal D.M. 16.02.1982, prima del rilascio del permesso di costruire, dovranno produrre all'U.T.C. il parere preventivo antincendio (ai sensi della legge 26/7/1965 n. 966, del DPR 29/7/1982 n. 577 e del DPR 12/1/1998 n. 37) rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Verona; Qualora l'attività non rientri nell'elenco del succitato decreto dovrà essere prodotta una dichiarazione del progettista, controfirmata per presa conoscenza dal richiedente, attestante che l'attività non rientra tra quelle elencate dal Decreto medesimo.

Art. 88 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

Tutti i locali in cui sono installati gli apparecchi di utilizzazione devono essere aerati direttamente dall'esterno anche tramite un condotto di ventilazione.

Le dimensioni delle bocche di aerazione dovranno corrispondere ai requisiti di cui alle norme UNI-CIG del Decreto del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato del 21/04/1993.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

- 2) Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
- 3) I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
- 4) Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell'edificio.
- 5) Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 89 - USO DI GAS IN CONTENITORI

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

- b) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni;
- c) non è ammesso installare contenitori di gas fuori terra.
Essi dovranno essere completamente interrati.

Art. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

- 1) Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesta la documentazione di cui alla lettera f) del I comma del precedente art. 33.

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

Per le opere attenersi in particolare alle seguenti norme di riferimento:

- al DPR n° 303 del 19/03/56 (Norme generali per l'igiene del lavoro);
- al DPR n° 547 del 27/04/54 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro);
- al DPR n° 164 del 07/01/56 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro delle costruzioni);
- alla Circolare della Regione Veneto n° 38 del 29/07/87;
- al D.Lgs. n° 277 del 15/08/1991 (Protezione dei lavoratori contro i rischi di esposizione ed agenti chimici, fisici e biologici);
- alla L. n° 257 del 7/03/1992 (Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto);
- a D.P.C.M. 01/03/1991 (Limiti massimi di esposizione a rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno).

Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI

- 1) Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
- 2) Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
- 3) In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
- 4) Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- 5) Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
- 6) Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

- 7) 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.
- 8) Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- 9) Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 10) I cantieri edili che prevedono l'impiego di macchinari e di impianti rumorosi, devono essere autorizzati dal Funzionario Responsabile del Servizio, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico.

Art. 92 - SCAVI E DEMOLIZIONI

- 1) Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbaracciate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.
- 2) Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini e nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto quali "coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti e isolanti" deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dall'art. 34 del D.L. 277 del 15/8/1991".
- 3) Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 93 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

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

TITOLO IV**RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI****Art. 94 - SFERA DI APPLICAZIONE**

1) Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e si applicano agli edifici adibiti a residenza, scuole anche materne, uffici, attività commerciali in genere in relazione alla legge 9/1/1991 n° 10 e relativo regolamento, come da D.P.R. 26/8/1993 n° 412 e legge 5/3/1990 n° 46 con relativo regolamento di attuazione come da D.P.R. 6/12/1991 n° 447.

2) Sono esclusi asili nido, edifici industriali e artigianali.

3) A partire dal 31 dicembre 2017, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali”.

Art. 95 - POTENZIALITÀ TERMICA INSTALLATA

1) I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica strettamente necessaria al fabbisogno termico del fabbricato; è ammesso aumentare la potenzialità del generatore di una percentuale per la messa a regime dell'impianto purché sia rispettato il rendimento globale medio stagionale.

2) Per potenzialità termiche superiori ai 350 KW resi dovranno essere installati due o più generatori funzionanti automaticamente in cascata.

Art. 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

1) Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti che per gli edifici in genere è pari a +20°C mentre per gli edifici artigianali è di +18°C;
 - b) indicare la temperatura minima esterna di progetto;
 - c) calcolare le dispersioni di calore attraverso le pareti e le vetrate tenendo conto delle esposizioni e della velocità del vento;
 - d) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo dell'aria. Per gli edifici residenziali il rinnovo deve essere pari a 0,5 Vol./h mentre per le altre attività occorre fare riferimento alle norme specifiche di settore.
- 2) Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del valore della temperatura interna di progetto nei locali che verrà misurata al centro degli stessi a m. 1,50 dal pavimento.

Art. 97 - APERTURE VETRATE

- 1) Le superfici vetrate di norma dovranno essere con vetrocamera aventi un coefficiente di trasmissione non superiore a 3,2 W/mq/°C.
- 2) Sono ammesse, in casi particolari, superfici vetrate con vetro semplice, tipo blindato o antisfondamento, purché le dispersioni termiche globali del fabbricato rientrino nei valori massimi stabiliti dalla normativa (vedi valore FEN limite come da legge 9/1/1991 n° 10).

Art. 98 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

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

Art. 99 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

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

Art. 100 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

- 1) Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna mediante regolatore climatico elettronico.

- 2) Per piccoli impianti autonomi fino a 35 KW di potenza è consentita la regolazione della temperatura interna mediante termostato ambiente avente due livelli di temperatura.

PARTE QUINTA**DEFINIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE****TITOLO I****INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI****Art. 101 - INDICI DI FABBRICAZIONE**

- 1) Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
 - densità edilizia fondiaria;
 - densità edilizia territoriale;
 - rapporto di copertura.
- 2) Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria reale del lotto ad esso corrispondente, misurata topograficamente con possibilità di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3) Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lot-tizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero, ecc.
- 4) Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Art. 102 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

- 1) All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri alla stessa data di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 101. Più precisamente, relativamente alla zone edificabili previste dalla Variante Generale al P.R.G. , il volume urbanistico dei fabbri-

cati esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale, dovrà essere detratto da quello massimo ammissibile nel lotto di pertinenza; per lotto di pertinenza si intende quello esistente alla stessa data di adozione della Variante Generale al P.R.G. di proprietà della stessa ditta proprietaria del fabbricato esistente. Rimane inteso che la stessa normativa va riferita alle situazioni esistenti alla data di adozione dell'originario P.R.G. relativamente ai fabbricati e ai lotti di pertinenza oggetto di previsioni edificabili del P.R.G. originario stesso.

- 3) Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
- 4) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 5) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica ad esclusione di interruzione della figura determinata da vie e spazi pubblici e /o privati; sulla superficie non edificata al di fuori del lotto di stretta pertinenza dell'edificio dovrà essere costituito vincolo di non edificazione a tempo indeterminato, registrato e trascritto .

Art. 103 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

- 1) Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
 - a) **cortile:** è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.
L'altezza delle pareti misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
 - b) **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
 - c) **Chiostrina o cavedio:** è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare locali non abitabili.
 - d) **Piano interrato:** parte dell'edificio sita completamente a quota inferiore a quella del piano di posa del fabbricato o altra struttura.
Nel caso di elementi isolati o senza sovrastanti strutture il corpo completamente sito a quota inferiore rispetto al piano campagna di almeno ~~50~~ 30 cm.
È ammessa l'esistenza di un solo lato non interrato.
In caso contrario l'elemento è da considerarsi come seminterrato, fatta eccezione per gli elementi da addossare a muri esistenti di sostegno del terreno con possibilità di apertura di fori su un solo fronte.
 - e) **Piano seminterrato:** parte dell'edificio sita parzialmente a quota inferiore a quella del piano di posa del fabbricato e non avente le caratteristiche del piano interrato.

In tal caso le pareti sovrastanti al limite del piano di posa del fabbricato costituiscono volume urbanistico.

- f) **Intercapedine:** spazio aperto compreso tra elementi strutturali di uno stesso edificio o di edifici diversi.
Esso può essere chiuso se di larghezza non superiore a cm. 80.
In caso di maggior larghezza il vano chiuso ricavato dovrà avere destinazione accessoria.
- g) **Pensilina:** struttura di copertura indipendente o a sbalzo.
- h) **Portico:** parte di edificio la cui copertura è sorretta da una serie di pilastri o colonne.
- i) **Loggia:** spazio coperto delimitato da pilastri e/o colonne che ~~sporge e/o~~ rientra rispetto alla facciata dell'edificio.
- j) **Abbaino:** spazio coperto e finestrato, anche a più falde, posto sulla copertura dell'edificio.

Art. 104 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO

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

B) NUCLEO ABITATO

- 2) Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
 - a) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
 - b) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, di disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
 - c) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitati non sia inferiore a cinque;
 - d) ai conventi, alle case di cura alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;

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

PARTE SESTA**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****TITOLO I****DISPOSIZIONI TRANSITORIE****Art. 105 – CONCESSIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni e autorizzazioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 106 - MISURE DI SALVAGUARDIA

- 1) Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie ai sensi dell'art. 71 della legge regionale 27/6/1985 n° 61.

TITOLO II**DISPOSIZIONI FINALI****Art. 107 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento di approvazione.

Art. 108 - NORME ABROGATE

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

Art. 109 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente art. 24.

Art. 110 - POTERI DI DEROGA

- 1) Previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, possono essere esercitati i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27/6/1985 n° 61 nella misura massima del 100% degli indici stereometrici escluse le distanze.

Art. 111 - SANZIONI

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