

Comune di Breda di Piave  
Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



# piano regolatore generale

legge regionale 27 giugno 1985, n° 61

VARIANTE DI ADEGUAMENTO E AGGIORNAMENTO

## Regolamento Edilizio

Approvazione Giunta Regionale n. 5124 del 28.12.1998  
Pubblicazione nel BUR del 29.01.1999  
Esecutiva dal 13.02.1999

i progettisti:

Paolo Furlanetto - urbanista

Giorgio Gazzola - architetto

il sindaco: Alfonso Beninatto

il segretario: Vincenzo Parisi

il capo ufficio tecnico: Lorenzo Barbon

Breda di Piave, 15 maggio 1997

## **SOMMARIO**

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	3
Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO .....	3
Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO .....	3
Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEL PROPRIETARIO, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.....	3
TITOLO II - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE .....	4
Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA, DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA', AUTORIZZAZIONE .....	4
Articolo 5 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', AUTORIZZAZIONE.....	4
Articolo 6 - OPERE ASSOLUTAMENTE URGENTI .....	5
Articolo 7 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE - RELAZIONE PER OPERE INTERNE. ....	5
ARTICOLO 8 FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE.....	6
Articolo 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	7
Articolo 10 - ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA .....	11
Articolo 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE.....	11
Articolo 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE .....	12
Articolo 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO .....	12
Articolo 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE.....	12
Articolo 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	13
Articolo 17 - COSTO DI COSTRUZIONE .....	13
Articolo 18 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE .....	13
Articolo 19 - CONCESSIONE GRATUITA .....	13
Articolo 20 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA .....	14
Articolo 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	14
Articolo 22 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE .....	14
TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA .....	15
Articolo 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE.....	15
Articolo 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	15
Articolo 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE.....	16
Articolo 26 - TITOLARE DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE E VARIAZIONI.....	16
Articolo 27 - VARIANTI AL PROGETTO.....	17
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	17
Articolo 28 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	17
Articolo 29 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI .....	17
Articolo 30 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	18
Articolo 31 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI .....	18
Articolo 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA' .....	19
Articolo 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE .....	20
Articolo 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME .....	20
TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI.....	21
Articolo 35 - COLLAUDO - CONCESSIONE D'USO - ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	21
Articolo 36 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO .....	21
PARTE SECONDA - NORME IGIENICHE - SANITARIE .....	22
TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE.....	22
Articolo 37 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	22
Articolo 38 - TIPO, MATERIALE E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.....	22
Articolo 39 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA' .....	22

Articolo 40 - ISOLAMENTO TERMICO .....	22
Articolo 41 - ISOLAMENTO ACUSTICO .....	23
Articolo 42 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI .....	23
TITOLO II - FOGNATURE.....	23
Articolo 43 - FOGNATURE.....	23
Articolo 44 - ALLACCIAMENTI ALLA RETE DI FOGNATURA .....	24
Articolo 45 - SCARICHI IN CORPI IDRICI SUPERFICIALI.....	24
Articolo 46 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.....	24
Articolo 47 - IMMONDIZIE .....	24
TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....	24
Articolo 48 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI .....	25
Articolo 49 - LOCALI ABITABILI .....	25
Articolo 50 - PARAMETRI INTERNI DEGLI ALLOGGI .....	26
Articolo 51 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI.....	26
Articolo 52 - SOTTOTETTI O MANSARDE.....	27
Articolo 53 - CUCINE .....	27
Articolo 54 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI (CATEGORIA S 1).....	28
Articolo 55 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	28
Articolo 56 - BALLATOI - CORRIDOI.....	29
Art: 57 - CANTINATI - CANTINE - SEMINTERRATI - VESPAI.....	29
Articolo 58 - IMPIANTI SPECIALI.....	30
TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....	30
Articolo 59 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO .....	30
Articolo 59 bis - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	31
Articolo 60 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	31
PARTE TERZA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....	32
TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	32
Articolo 61 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	32
Articolo 62 - MANUTENZIONE E RESTAURI .....	32
Articolo 63 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI .....	32
TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....	32
Articolo 64 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI. ....	32
Articolo 65 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.....	33
Articolo 66 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....	33
Articolo 67 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	35
Articolo - 68 - NORME DI PREVENZIONE NELL'USO DI GAS COMBUSTIBILE .....	36
Articolo 69 - USO DI GAS IN CONTENITORI.....	36
Articolo 70 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO .....	36
TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	37
Articolo 71 - OPERE PROVVISORIALI A CARATTERE PROVVISORIO.....	37
Articolo 72 - SCAVI E DEMOLIZIONI .....	37
Articolo 73 - INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI .....	38
Articolo 74 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	38
Articolo 75 - IMPIEGO DI MEZZI D'OPERA .....	38
PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	39
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	39
Articolo 76 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI AD EDIFICARE CONCESSE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	39
TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI.....	39
Articolo 77 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	39
Articolo 78 - NORME ABROGATE.....	39
Articolo 79 - DURATA E RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	39
Articolo 80 - POTERI DI DEROGA .....	39
Articolo 81 - SANZIONI PENALI.....	40

# **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

### **Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale gli interventi urbanistici, la lottizzazione delle aree, l'attività edilizia in genere e tutte le opere dettagliatamente descritte ai successivi articoli 4 e 5. Sono parte integrante del presente regolamento le tabelle, le tavole dell'annesso Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione.

Qualora si manifestassero discordanze tra le norme del presente regolamento edilizio, quelle del regolamento d'igiene e le norme Tecniche di Attuazione del PRG, varranno le norme più restrittive; qualora le discordanze si manifestassero tra i grafici del PRG varranno le prescrizioni rilevabili nelle tavole in scala maggiore.

### **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

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

### **Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEL PROPRIETARIO, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.**

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità del proprietario dell'area o di chi ne ha titolo per chiedere la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi nei termini stabiliti dalle vigenti leggi.

I progettisti e i direttori devono essere (nell'ambito delle rispettive competenze) ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Albi Professionali, ed abilitati all'esercizio professionale, secondo le disposizioni di legge e le disposizioni speciali che li riguardano. L'esecutore dei lavori deve essere iscritto all'Albo dei Costruttori o dell'Artigianato o negli elenchi della Camera di Commercio.

Per gli effetti degli articoli 31, ultimo comma, e 41 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, tutti i firmatari dei progetti sono solidamente responsabili di ogni osservanza delle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nelle concessioni edilizie.

Per le comunicazioni inerenti al progetto, il titolare della concessione può eleggere domicilio presso il direttore dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori e/o dell'esecutore devono essere denunciate alla Amministrazione Comunale entro gli otto giorni successivi, mediante lettera Racc. R.R. pena la sospensione dei lavori.

## **TITOLO II - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE**

### **Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA, DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA', AUTORIZZAZIONE**

Per quanto riguarda la individuazione-definizione delle opere soggette a previa concessione edilizia, autorizzazione o denuncia di inizio attività, si fa rimando alla corrispondente normativa statale e regionale in materia.

E' comunque soggetta a previa autorizzazione comunale la realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade ed infrastrutture di urbanizzazione primaria;
- b) costruzione di canalizzazioni ed accessi carrai;
- c) scavi, riporti e livellamenti di terreno a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici ed edilizi, opere di demolizione;
- d) pergolati, pompeiane, gazebo, chioschi e simili;
- e) pensiline, tettoie aperte, tende parasole, verande;
- f) nuove tinteggiature su edifici ricadenti in zto A, B, E e su edifici con grado di protezione;
- g) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici di edifici già esistenti purché la loro cubatura non superi 1/3 di quella dell'edificio principale;
- h) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero.

### **Articolo 5 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette agli istituti di cui sopra:

- a) le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- c) la demolizione di opere abusive, ordinata dal Responsabile del Servizio o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- d) la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- e) le opere di manutenzione ordinaria come definite dalle Norme di Attuazione o da eventuali nuove e/o diverse normative successivamente entrate in vigore;
- f) la costruzione o la installazione di baracche di cantiere ed ogni altro apprestamento finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
- g) le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi della L.R. n.24/85 e della L.R. n.61/85;

- h) il rifacimento o la sostituzione di intonaco, tinteggiatura, manti di copertura, grondaie, recinzioni, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
- i) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 50 x 30.

## Articolo 6 - OPERE ASSOLUTAMENTE URGENTI

Possono eseguirsi eccezionalmente senza preventiva concessione o autorizzazione Sindacale, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia indispensabile per far cessare lo stato di pericolo.

Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

## Articolo 7 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE - RELAZIONE PER OPERE INTERNE.

Le domande di concessione ad eseguire le opere nel precedente citato articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente articolo 4, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 9, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile del Servizio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmati per esteso dal Richiedente, dal Proprietario della area o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei lavori.

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

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.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Responsabile del Servizio provvede sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Il Responsabile del Servizio chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti (Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro U.S.L., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.) e ne dà comunicazione al Richiedente; si richiama in particolare il disposto della legge 2/2/1974 n. 64 e successive modificazioni che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 50.

Qualunque progetto può essere preceduto da un 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.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzazione dovranno espressamente riportare gli estremi dalla concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

Nei casi di cui al precedente articolo 4, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

## ARTICOLO 8 FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Le domande per ottenere il rilascio di concessione od autorizzazione edilizia vanno indirizzate al Sindaco e compilate preferibilmente su modulistica predisposta dal Comune, bollata a sensi di legge, e devono contenere:

- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b) indicazione del progettista e suo domicilio;
- c) eventuale indicazione del direttore dei lavori e assuntore dei lavori;
- d) specificazione del tipo di intervento;
- e) indicazione della zonizzazione di PRG;
- f) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- g) destinazione d'uso dell'immobile;
- h) dati catastali;
- i) individuazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico, ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- j) parametri edilizio-urbanistici;
- k) eventuale riferimento ad altre concessioni, autorizzazioni o provvedimenti abilitativi;
- l) elenco degli allegati;
- m) data e sottoscrizioni del richiedente e del progettista.

Alla domanda devono essere altresì allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
- b) gli elaborati tecnici;
- c) la documentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento e planimetria di individuazione dei coni ottici;
- d) la planimetria di individuazione dell'intervento e i riferimenti catastali;
- e) la relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;

- f) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla osta di altri Enti, o la copia della relativa domanda;
- g) gli eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti (salvo la facoltà di produzione prima del rilascio della concessione-autorizzazione);
- h) scheda informativa di cui alla Circolare Regionale n. 38/87 così come modificata dalla Circolare n. 13/97 D.G.R. n. 1887/97;
- i) planimetrie e sezione degli scarichi civili complete dei volumi dei vani di sedimentazione e digestione delle vasche Imhoff;

In ogni caso il responsabile del procedimento avrà facoltà di non richiedere la presentazione di tutti gli elaborati sopra elencati ove lo ritenesse necessario/opportuno per motivate ragioni tecniche o di urgenza.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare; il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione od autorizzazione, oppure prima dell'effettivo inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività..

## Articolo 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

La suddetta domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati successivamente indicati in triplice copia.

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm 21x30.

Essi devono, in ogni caso, comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1:2000, estesa per un raggio di almeno ml 150 rispetto al punto ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

I progetti e la relativa richiesta di concessione o autorizzazione devono essere presentati completi di tutta la documentazione, come previsto dal precedente articolo 8.

Con riferimento alle singole opere previste agli articoli 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

A per le nuove costruzioni:

- a) Relazione sommaria descrittiva della composizione dell'opera sotto l'aspetto urbanistico ed architettonico, distribuzione interna, uso dei materiali strutturali e di finitura.
- b) Corografia in scala non inferiore ad 1/5000 con stralcio strumento urbanistico vigente e della cartografia catastale vista, usando, quale supporto conoscitivo, l'aerofotogrammetria del territorio comunale.
- c) Planimetria d'assieme con l'indicazione delle strade di accesso al fabbricato, dell'orientamento e delle dimensioni del lotto. Tale planimetria, in scala 1:2000, deve comprendere un raggio di almeno 150 ml dei confini ed indicare le costruzioni esistenti e quelle da eseguirsi con relative altezze e distanze dai confini.
- d) Planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la 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 definitiva sistemazione delle aree scoperte, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distanze dai confini, gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto.



Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planovolumetrica di progetto, delle aree destinate a parcheggio e delle alberature esistenti e di progetto.

e) Planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento alle zone alberate, agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, alle pavimentazioni, ai punti luce ed alla recinzione; (per questa ultima sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati, prospetto e sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta).

Quanto sopra è da presentare solo su espressa richiesta della Commissione.

f) Tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione d'uso dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività.

g) la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

h) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;

i) almeno una sezione quotata verticale, presa sulle scale nella quale risultino evidenti le altezze di piano, riferite alla quota 0,00 così come definita nelle NTA.

Per un edificio antistante una strada la quota sarà riferita al marciapiede.

Nelle zone aperte detta quota sarà quella determinata dalla media del terreno circostante, valutata su un raggio di 50 ml dal lotto in cui è sita la costruzione esistente o di progetto;

l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali e colori, solo se richiesto dalla Commissione Edilizia;

m) la planimetria del fabbricato, in scala 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

n) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla eventuale superficie fondiaria di pertinenza, alla superficie coperta, alla cubatura, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio;

o) il progetto termico dell'edificio in conformità alla normativa vigente. L. 10/1991;

p) dichiarazione di consenso al vincolo;

q) ogni disegno dev'essere quotato nelle principali dimensioni con indicazione della superficie netta dei vani.

Devono essere quotati i lati interni ed esterni, gli spessori dei muri, le altezze dei piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza con le dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;

r) nel caso di complessi edilizi di notevoli estensioni, gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), possono essere presentati in scala 1:200, ma compendiate da grafici rappresentanti gli elementi ripetibili in scala 1:50.

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

a) le stesse indicazioni del comma A) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi (indelebili) per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

b) adeguata documentazione fotografica della situazione attuale (se richiesta dalla Commissione Edilizia).

**C - Per la demolizione di edifici o di parte di essi:**

a) piante, prospetti ed almeno una sezione, quotati nella scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione di colore giallo indelebile nelle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica della situazione attuale dei prospetti (se richiesta dalla Commissione Edilizia).

D - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni, modificazioni di recinzioni:

- a) una planimetria nella scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) una sezione ed un prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;
- c) Una sezione quotata in scala 1:100 della strada sulla quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

E - Per i collocamenti, le modificazioni o le rimozioni di fontane, monumenti, targhe, chioschi, edicole, distributori di carburante, aiuole, edicole funerarie e tombe:

- a) planimetria 1:2000;
- b) prospetti e sezioni quotate in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

F - Per le opere eseguite da Amministrazioni Statali, in conformità all'articolo 81 del D.P.R. 24/07/1977, n. 616:

- a) planimetria 1:2000;
- b) particolari in scala 1:20;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) fotografie
- e) piante, sezioni e prospetti in scala 1:100;
- f) relazione.

G - Per le lottizzazioni e le opere di urbanizzazione delle aree:

Il progetto di lottizzazione sarà composto da una composizione planovolumetrica degli edifici dalla quale si possa chiaramente individuare la superficie occupata al piano terra e ai piani successivi, l'altezza e/o le altezze complessive, porticati pubblici e privati, allineamento dei volumi e degli aggetti ed una lottizzazione quotata planialtimetricamente con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, della segnaletica, delle alberature del verde pubblico, degli spazi pubblici e del verde privato e comune, dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione primaria.

Con riferimento alle singole opere previste dall'articolo 4 comma 1 e dell'articolo 5 i progetti debbono contenere i seguenti elaborati:

- a) relazione sommaria contenente le motivazioni urbanistiche ed architettoniche relative alle scelte di progetto;
- b) relazione esplicativa contenente tutti i dati e le indicazioni tecniche del progetto;
- c) estratto del Piano Regolatore Generale con evidenziata l'area da lottizzare;
- d) rilievo topografico della zona nella scala 1:500 esteso alle aree limitrofe con quote planialtimetriche del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti;
- e) planimetria in scala 1:500 - 1:200 contenente il progetto completo nelle sue parti inserito nello stato attuale;
- f) planimetria quotata indicativa in scala 1:500 a livello del piano terreno della quale devono risultare le superfici occupate dagli edifici, i porticati, le proiezioni dei volumi e degli aggetti sovrastanti, gli allineamenti, le strade, le piazze, i marciapiedi, i percorsi pedonali, la segnaletica, le alberature, il verde pubblico e relative attrezzature, il verde privato, il verde comune inteso come spazio adibito a verde assegnato in uso a più proprietà immobiliari contigue e di altri eventuali spazi pubblici;
- g) planimetria in scala 1:500 a livello di piano terreno dalla quale debbono risultare le opere di urbanizzazione primaria (inserite nella planimetria di cui al comma f) e cioè fognature e scarichi

industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, linee telefoniche, linee elettriche per uso domestico ed industriale, cabine di trasformazione, pozzetti di raccolta, ecc.;

h) sezioni quotate trasversali e profili longitudinali indicativi nei punti più caratteristici del complesso edilizio - urbanistico in scala 1:500 - 1:200 con indicazione degli edifici, dei piani, del tipo di copertura, dei porticati, dei percorsi pedonali, ecc.;

i) sezioni quotate trasversali e profili longitudinali delle strade in scala 1:50 - 1:200 con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei tipi di materiali impiegati per la formazione della pavimentazione stradale, dei marciapiedi, ecc.;

l) planimetria in scala 1:200 delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle attrezzature, delle alberature, dei percorsi, ecc.;

m) tabella riassuntiva che dovrà contenere i seguenti dati di progetto e massimi realizzabili secondo le vigenti disposizioni urbanistiche:

- superficie reale;
- superficie catastale;
- superficie fondiaria;
- superficie territoriale;
- superficie coperta;
- altezza dei fabbricati;
- cubatura dei fabbricati;
- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- densità edilizia territoriale distinta singolarmente;
- densità edilizia territoriale distinta singolarmente sui lotti;
- superfici per destinazione;
- indice di copertura fondiaria;
- volumi non computabili perché pubblici (porticati, percorsi coperti ecc.);
- distanza dalle strade;
- distanze dai confini;
- distacco fra i fabbricati;
- superficie a verde attrezzato;
- superficie a verde privato;
- superficie a verde comune;
- superficie a parcheggi;
- superficie a percorsi pedonali;
- superficie a strade, piazze, ecc..

Il Responsabile del Servizio, su parere della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione rivela particolare importanza, può chiedere ad integrazione degli elaborati sopracitati la presentazione di plastico, fotografie e fotomontaggi.

H - Per i movimenti di terra, gli abbattimenti di alberi, le sistemazioni di parchi, giardini prospicienti i luoghi aperti al pubblico, le costruzioni di ponti di accesso e le aperture di passi, le aperture di strade e le costruzioni di manufatti stradali e le aperture di cave:

a) planimetria 1:500 - 1:2000 quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti quotati in scala 1:100.

I - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile.

L - Per le costruzioni da effettuare nel sottosuolo:

- a) planimetria in scala 1:2000;
- b) le piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 con la indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

M - Per le opere previste all'articolo 4:

- a) planimetria in scala 1:2000;
- b) relazione illustrativa;
- c) piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;

E' facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni tecniche, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planimetria, simulacri al vero in sito, ecc. necessari per l'esatta individuazione dell'opera per la quale richiasta l'autorizzazione.

Le domande vanno presentate all'Ufficio Protocollo del Comune che rilascia ricevuta dei documenti presentati.

Lo stesso li trasmette all'Ufficio Tecnico, per l'istruttoria preventiva all'esame della Commissione edilizia.

## Articolo 10 - ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA

La domanda di concessione o autorizzazione, dopo la registrazione nel protocollo generale del comune, viene trasmessa all'Ufficio Tecnico.

L'ufficio abilitato al ricevimento, contestualmente alla trasmissione all'ufficio Tecnico, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Analogamente avviene per la denuncia di inizio di attività.

Per quanto concerne l'attività istruttoria a cura del responsabile del procedimento e le determinazioni dell'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, si fa rimando alla vigente normativa statale e regionale in tema di procedimento.

Il parere della C.E. non è richiesto, salvo che il responsabile del procedimento non ritenga comunque opportuno acquisirlo, per gli interventi di cui all'articolo 4, secondo comma del presente regolamento, per le volturazioni e per gli interventi di cui all'articolo 31, lettere b), c), d), della L. n. 457/1978, purché non concernenti edifici vincolati o soggetti a grado di protezione.

L'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo può comunque richiedere il parere della C.E. anche nelle ipotesi di cui al comma che precede.

## Articolo 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Responsabile del Servizio, o del Responsabile a tale compito delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli articoli 8 e 9 sono notificati al Richiedente.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta del Responsabile del Servizio.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La concessione viene sempre rilasciata, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale.

Nell'atto di concessione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata.

A motivazione vanno, fra l'altro, indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti concessioni viciniori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5 comma dell'articolo 70 e del 1 comma dell'articolo 72 in ordine alle costruzioni fruente il mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

L'autorizzazione a costruire va rilasciata secondo le norme soprariportate, salva la formazione del silenzio assenso, in caso di mancata risposta entro 60 giorni.

## Articolo 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

## Articolo 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione ad edificare, l'autorizzazione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio o dal Responsabile a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

Per le costruzioni in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica, devono essere conservati in cantiere, dal giorno di inizio al giorno di ultimazione dei lavori, tutti i documenti relativi alla denuncia delle opere al Genio Civile di Treviso, in base alla legge 5.1.1971, n. 1086.

Il Responsabile del Servizio ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti previsti dalla presente legge: a tal fine si avvale di funzionari ed agenti comunali.

## Articolo 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione ha la validità di un anno dalla data del rilascio. Le opere non iniziate, secondo il successivo articolo 29 entro questo termine e rimaste sospese per un anno, non possono essere iniziate o riprese se non previa richiesta e rilascio di nuova concessione, per il rilascio della quale sufficiente la presentazione della domanda in carta bollata.

Alla nuova concessione si accompagna il pagamento degli oneri previsti dalla vigente normativa se e nella misura dovuta.

## Articolo 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n. 61 del 27/6/1985 e successive eventuali modificazioni e/o integrazioni.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.

## Articolo 17 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n. 61 del 27/6/1985 e successive eventuali modificazioni ed integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

## Articolo 18 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Responsabile del Servizio, avvalendosi dell'ufficio tecnico, e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e comprarle con le somme che il medesimo avrebbe speso per realizzare direttamente le opere. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

## Articolo 19 - CONCESSIONE GRATUITA

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

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale, l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalla attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale (articolo 12 legge 9/5/1975, n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- 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 per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, 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 e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

## Articolo 20 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

La concessione relativa ad attività industriali, artigianali, agricole, turistiche, commerciali e direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo calcolato sulla base delle tabelle parametriche allegate alla L.R. 26/06/1985, n. 61, anche qualora i volumi siano collocati al di sotto del livello del suolo.

## Articolo 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici, 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.

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

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

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

## Articolo 22 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, o dal Responsabile a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consigliare del Piano di Lottizzazione e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consigliare ed il rilascio del nulla-osta da parte dell'ente competente;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante e imprescindibile precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla tipologia di un tipo unico di recinzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

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 consigliare.

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 ed indispensabili per la località.

La concessione viene sempre rilasciata salvi i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.

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 e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

### **TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Articolo 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE**

Previo esame e parere istruttorio da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli 4 e 5 è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'applicazione del presente regolamento (e particolarmente sulla diffida a demolire e sull'annullamento di cui ai successivi articoli 32 e 33 e sull'osservanza delle norme urbanistiche, tecniche ed igieniche vigenti) e cura che l'opera, cui il progetto si riferisce, risulti esteticamente adatta alla località ed all'ambiente nel quale deve essere inserita.

La Commissione deve essere interpellata dal Responsabile del Servizio su progetti di opere di interesse collettivo e su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sull'ordinanza di demolizione e sull'annullamento della concessione di cui ai successivi articoli 32 e 33.

#### **Articolo 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione è composta da n. 2 membri di diritto e da n. 6 membri eletti dal Consiglio Comunale, oltre a n. 2 membri esperti in materia di bellezze naturali e tutela ambientale di cui alla L.R. n. 63/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del Servizio o Responsabile delegato, che funge da Presidente;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico suo delegato;

I sei membri eletti devono essere scelti tra esperti in materia urbanistica ed edilizia e sono:

- un tecnico scelto tra gli appartenenti agli Albi Professionali dei Geometri o degli Ingegneri o degli Architetti;
- un legale o esperto in urbanistica scelto tra gli appartenenti agli Albi Professionali;
- un agronomo scelto tra gli appartenenti all'albo professionale;
- tre cittadini esperti residenti.

I suddetti membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti con voto limitato ad uno; in ogni caso è garantita l'elezione di un membro rappresentante delle minoranze.

Assiste alle sedute, come segretario e ne redige i verbali, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o un impiegato del Comune, nominato dal Sindaco.



I membri elettivi durano in carica quattro anni e sono rieleggibili ed esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori, salvi gli effetti del D.L. 16.5.1994 n. 293 conv. in legge 15.7.1994 n. 444.

Non può essere eletto a far parte della C.E. chi sia parente di primo o di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.

A discrezione dell'Amministrazione, spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza salvo il diritto al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

I due membri di cui alla L.R. n. 63/1994 sono eletti con votazione separata e con i requisiti previsti dalla L.R. sopra citata.

## Articolo 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

La Commissione si riunisce ordinariamente - su convocazione del Presidente.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 4 altri membri o 5 nel caso di Commissione Edilizia integrata di cui alla LR 63/1994. Nel caso di Commissione Edilizia Integrata è comunque necessaria la presenza di un esperto nominato ai sensi della L.R. n. 63/1994.

Il Consiglio Comunale sostituisce quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo il penultimo comma del precedente articolo 24, n. 3 assenze continuate ingiustificate oppure n. 10 assenze ingiustificate ecc.).

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

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza semplice.

Nel caso di parità, prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire qualora questi ne facesse domanda scritta al Presidente - o convocare, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 7 del presente regolamento.

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

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

Del parere motivato della Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri presenti alla riunione cui il verbale si riferisce.

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.

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

I membri della Commissione si impegnano per iscritto all'atto dell'accettazione del mandato ad osservare il più scrupoloso segreto, anche sul parere da essi singolarmente espresso in Commissione.

Quando il Responsabile del Servizio o Responsabile a ciò delegato assuma una decisione difforme dal parere della Commissione edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

## Articolo 26 - TITOLARE DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE E VARIAZIONI

La concessione ad edificare è personale ed è valida esclusivamente per l'avente titolo sull'immobile, al quale è intestata. In caso di trapasso di proprietà dell'immobile, mortis causa, o per atto tra vivi, gli eredi o gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione ed il Responsabile del Servizio, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che, in conseguenza della variazione predetta, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

#### Articolo 27 - VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Responsabile del Servizio sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

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

#### Articolo 28 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione di cui all'articolo 4 prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere all'Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente. Un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati, senza il quale comunque non si può dare inizio ai lavori.

Prima della visita del Tecnico Comunale, la nuova opera dovrà essere preventivamente tracciata e segnalata mediante picchetti. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, i mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dal Tecnico Comunale.

#### Articolo 29 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione relativa alle opere descritte nel precedente articolo 4 deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori entro 6 giorni consecutivi dal giorno di inizio o di ultimazione.

Nel caso di nuove costruzioni di cui all'articolo 4, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di abitabilità o agibilità con esito favorevole.

Nel caso di nuove costruzioni di cui all'articolo 4 la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni, la dichiarazione di ultimazione può essere omessa.

Negli altri casi previsti dall'articolo 4 si intende per inizio dei lavori l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate per ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e la ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'articolo 21.

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

Non sono ammessi atti di notorietà.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 8 non siano stati indicati nominativi, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti, dal medesimo articolo, dalla denuncia dell'inizio dei lavori.

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

### Articolo 30 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

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

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e disporre la rimozione, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato, in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causati da ragioni climatiche.

L'Amministrazione Comunale determina la tassa di occupazione. In caso di manomissioni, a garanzia del ripristino del patrimonio comunale, l'Amministrazione può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione.

Le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti comunali che siano stati, comunque, rimossi o deteriorati, devono, all'ultimazione dei lavori, essere ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, prelevando la relativa spesa dalla cauzione di cui al presente articolo.

### Articolo 31 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente regolamento edilizio e del Piano Regolatore Generale ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza, l'Amministrazione Comunale si vale di funzionari da essa designati.

Essi denunciano eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

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

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Responsabile del Servizio informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

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

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad eseguire programmi annuali di controllo ispettivo dell'intero territorio comunale al fine di accertare eventuali violazioni di carattere urbanistico ed edilizio.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione alla Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Responsabile del Servizio, il quale verifica, entro 30 gg., la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e la relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette alla Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.

## Articolo 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Qualora si accerti, purché i lavori siano ancora allo stato iniziale, l'esecuzione di nuove opere edilizie e/o urbanistiche abusive da parte di un soggetto non avente titolo, su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere o spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, il Responsabile del Servizio provvede, entro 15 gg. dalla data dell'accertamento, alla immediata demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi; qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766, nonché alle aree di cui alle leggi 1 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n. 1497, o 16 aprile 1973, n. 171, il Responsabile del Servizio, previa comunicazione alle autorità competenti, entro lo stesso termine, adotta identico provvedimento, quando alla demolizione e ripristino dei luoghi non vi abbiano già provveduto, di propria iniziativa, le stesse amministrazioni. Le spese sono sempre a carico dei responsabili dell'abuso.

Qualora si accerti una lottizzazione abusiva ai sensi dell'articolo 18 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si applica la disciplina prevista allo stesso articolo della stessa legge.

In ogni altro caso di intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Responsabile del Servizio, entro 15 giorni dalla data dell'accertamento, emette un'ordinanza con l'ingiunzione di sospendere provvisoriamente ogni attività ed eventualmente fa apporre sigilli alle opere in costruzione.

L'ordinanza è notificata, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo del messo comunale, al proprietario e al titolare della concessione o autorizzazione, quando si tratti di persona diversa, nonché al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori. La responsabilità dei soggetti citati è fissata a norma dell'articolo 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47.

L'ordinanza affissa all'albo pretorio del Comune è comunicata, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici.

L'ordinanza di sospensione decade qualora il Responsabile del Servizio non adotti un provvedimento entro 60 giorni.

Nel caso di concessione o autorizzazione tacitamente assentita che risulti in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, quando si tratti di vizi del procedimento e/o di difformità progettuali o esecutive parziali, il Responsabile del Servizio, entro 60 giorni dall'ordinanza di sospensione, indica le illegittimità rilevate e assegna un termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni, per consentire la sanatoria del procedimento e/o provvedere alle modifiche richieste; quando invece si tratti di vizi o di difformità insanabili oppure a seguito di inutile decorso del termine assegnato, il Responsabile del Servizio ha 60 gg. di tempo, rispettivamente dalla ordinanza di sospensione o dalla scadenza del termine assegnato, per adottare il provvedimento definitivo conseguente all'abusività accertata.

Oltre che nei casi di mancato inizio e di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, la concessione o autorizzazione decadono anche nel caso in cui entrino in vigore nuove disposizioni urbanistico-edilizie in contrasto con la concessione od autorizzazione, sempreché i lavori non siano stati iniziati o vengano completati entro i termini indicati nel relativo documento.

La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

### Articolo 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'articolo 32.

Qualora, a seguito dell'annullamento della concessione, non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale notificata alla parte del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

### Articolo 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910, n. 639.

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

### **Articolo 35 - COLLAUDO - CONCESSIONE D'USO - ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Nessuna nuova costruzione può essere occupata senza il certificato di abitabilità e/o agibilità a norma della vigente disciplina (T.U. Leggi sanitarie e DPR. n. 425/94). Per la relativa procedura, ivi compresa quella concernente i collaudi e l'iscrizione al Catasto, si fa integrale riferimento alla normativa del DPR. n. 425/94.

Alla domanda del certificato di abitabilità o di agibilità devono essere allegati, ove ne ricorra l'obbligo:

il certificato di collaudo statico, quando prescritto, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, munito degli estremi di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;

il certificato di ultimazione e di regolare esecuzione, rilasciato dal Direttore dei Lavori, attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;

il certificato di conformità ai sensi dell'articolo 28 legge n. 64/74 e dell'articolo 42 della L.R. n.42/84 rilasciato dal Genio Civile;

il certificato di collaudo degli impianti installati (condizionamento, riscaldamento), ove previsto dalle norme vigenti (legge n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni);

la dichiarazione di conformità dell'impianto alle regole d'arte (legge n.46/90 e successive modifiche ed integrazioni);

la dichiarazione di conformità delle opere al progetto depositato ai sensi dell'articolo 28 della legge n.10/91;

la ricevuta comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale.

Il certificato di abitabilità/agibilità non è necessario per le opere per le quali non è prescritta la Concessione Edilizia, ad eccezione dei casi in cui siano state eseguite: opere di restauro e risanamento conservativo ed opere interne le quali abbiano inciso sui servizi e sulle dimensioni dei locali abitabili o agibili.

### **Articolo 36 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici speciali (industrie, ristoranti, autorimesse, ecc.) e di uso collettivo (teatri, cinema, ecc.) i titolari della concessione sono obbligati ad esibire al Responsabile del Servizio, oltre alla documentazione di cui al precedente articolo, i nulla osta delle competenti autorità.

## **PARTE SECONDA - NORME IGIENICHE - SANITARIE**

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

#### **Articolo 37 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere assicurate la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del ben costruire e le prescrizioni del regolamento di igiene vigente.

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

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo siano state riconosciute dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

#### **Articolo 38 - TIPO, MATERIALE E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

#### **Articolo 39 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

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

Per i locali a pianterreno con destinazione non residenziale è ammesso l'uso, previa costruzione di un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore, ed il piano di calpestio deve risultare più alto del punto più elevato del piano stradale definitivo verso il quale prospettano, di almeno 30 cm.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche del terreno rendono difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente ed, in particolare, quando le strade di riferimento corrono sopra gli argini.

#### **Articolo 40 - ISOLAMENTO TERMICO**

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

Si fa, comunque, preciso riferimento a tutte le norme sul contenimento dei consumi energetici (legge 10/1991 ).

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando la commissione edilizia comunale abbia accertato la sussistenza delle condizioni tecniche per la loro applicazione.

Per caratteristiche di isolamento termico, si intende il coefficiente termico globale di dispersione termica espresso in chilocalorie metrocubo per ora per salto termico di un grado centigrado (Kcal/hmc C).

Il progetto dovrà essere integrato di tutti gli elaborati previsti dalla stessa L. 10/1991.

## Articolo 41 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

L'isolamento acustico medio non deve pertanto essere inferiore a 45 decibel per le pareti e 70 decibel per i solai, per frequenza comprese fra 100 e 3.000 Hertz.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

## Articolo 42 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il 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.

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

## TITOLO II - FOGNATURE

### Articolo 43 - FOGNATURE

Tutte le prescrizioni in materia di fognature sono subordinate a quelle relative alle leggi 10/5/1976, n. 319, 8/10/1976 n. 690, L.R. 41/1988 e relative norme in materia. In zona agricola dovranno inoltre essere rispettate le norme fissate dalla L.R. 05/03/1985, n. 24.

Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone tipo Firenze.

Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito con tubazione di ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00.



Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### Articolo 44 - ALLACCIAMENTI ALLA RETE DI FOGNATURA

Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili, assimilati, produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza del regolamento comunale del servizio di fognatura e depurazione degli scarichi liquidi che precisa le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.

#### Articolo 45 - SCARICHI IN CORPI IDRICI SUPERFICIALI

Lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati, produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc..) è consentito unicamente nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente Regolamento Comunale per il servizio di fognatura e depurazione degli scarichi liquidi.

Vanno comunque rispettate le norme previste dalla L.R. 41/1988.

#### Articolo 46 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge n. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Servizio ha, comunque, la facoltà di chiedere 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.

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

#### Articolo 47 - IMMONDIZIE

Per tutto quanto attiene il conferimento, il deposito e la raccolta dei rifiuti solidi urbani si dovrà rispettare quanto previsto dal relativo Regolamento sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

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

## Articolo 48 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

A 1 - soggiorni, cucine, sale da pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;

A 2 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri;

A 3 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di garage non destinate solo al posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone limitata a ben definite operazioni:

S 1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cucinette o camere di cottura con una superficie massima di mq 6,00;

S 2 - scale che collegano più di due piani;

- corridoi e disimpegni;

- magazzini, cantine, ripostigli e depositi in genere;

- garage di solo posteggio;

- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia.

## Articolo 49 - LOCALI ABITABILI

I locali di abitazione permanente debbono avere:

superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 con la larghezza minima di ml 2,00;

altezza interna, misurata dal pavimento al soffitto finiti, non inferiore a ml 2,70;

superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti con il grado di protezione 6), 5), 4), e 3) dal vigente PRG, anche nei casi in cui è consentito il mutamento della destinazione d'uso, la superficie di illuminazione ed aerazione può essere inferiore a quanto sopra prescritto, con un minimo pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale, ottenibile anche con finestre apribili sul soffitto, costruite in modo tale da potersi aprire anche quando piove senza che l'acqua possa penetrare nell'edificio e che possa comunque esserci un adeguato ricambio d'aria naturale.

Per i locali adibiti ad attività commerciali, laboratori in genere e ad usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml 3,00; al fine di consentire l'ampliamento della superficie commerciale di negozi esistenti alla data del 28.09.1999 ubicati nella Z.T.O. di tipo A privi di possibilità di

ampliamento, è possibile il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale di locali con altezza minima di ml. 2,70.

Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie sottostante del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

## Articolo 50 - PARAMETRI INTERNI DEGLI ALLOGGI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

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

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28 se per una persona e a mq 38 se per due persone.

Ogni abitazione di nuova costruzione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq 16.

## Articolo 51 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge n. 457/78 devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza virtuale non superiore a ml 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a ml 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a ml 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge n. 166/75 e successive modifiche ed integrazioni;

b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiore a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi, e ml 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi previsti nelle zto A e per il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

## Articolo 52 - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 51 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml 2,70 con minimo di ml 1,80.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è consentito il loro recupero a fini abitativi attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti ai sensi della L.R. n. 12 del 6.4.1999.

Gli interventi di recupero dovranno soddisfare le seguenti prescrizioni tecnico-urbanistiche:

- altezza media utile, definita come rapporto fra il volume utile della parte del sottotetto recuperata la cui altezza superi i ml. 1,80 e la relativa superficie utile, non inferiore a ml. 2,40 per locali adibiti ad abitazione e a ml. 2,20 per locali adibiti a servizi (corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni);
- rapporto illuminante, se in falda, non inferiore a 1/16 della superficie utile;
- non è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- le aperture in falda saranno del tipo a lucernario; non sono consentiti gli abbaini;
- reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di volume utile recuperato.

Gli interventi di ristrutturazione, finalizzati al recupero dei sottotetti di cui sopra, sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione degli oneri e dei contributi concessori vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

In assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi (art. 3, comma 3 della L.R. 12/99).

La presente disciplina è applicabile su tutto il territorio comunale, esclusi gli edifici con grado di protezione 4, 5 e 6.

## Articolo 53 - CUCINE

I locali adibiti a cucina, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo 51 precedente, devono comunque essere forniti di idonei condotti per l'aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Sono ammesse cucinette o camere di cottura con superficie inferiore a mq 6,00 e un'altezza minima di ml 2,70 alle seguenti condizioni:

- a) illuminazione ed aerazione diretta con l'esterno con una superficie non inferiore a mq 1,00;
- b) diretto collegamento con l'ambiente di soggiorno, di altezza non inferiore a ml 2,00 e larghezza non inferiore a ml 1,50.

## Articolo 54 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI (CATEGORIA S 1)

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale ad uso servizio igienico dotato di WC, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 4,00 con una larghezza minima di ml 1,40;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra o lucernario di superficie non inferiore a mq 0,80;
- c) un'altezza minima di ml 2,40.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile, ed i servizi igienici. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile dal locale abitabile, aerato ed illuminato artificialmente, con una superficie minima di mq 3,00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici negli appartamenti monostanza; negli altri appartamenti è consentita per tutti i locali abitabili ad esclusione della cucina, salotto e sala da pranzo.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq 2,50.

Ogni unità destinata ad attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici, anche in depressione.

Nelle attrezzature alberghiere si applica quanto indicato dalla normativa regionale in materia e nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione e dell'illuminazione dirette, il Responsabile del Servizio, può concedere l'uso dei locali igienici in depressione.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate e rivestite fino ad un'altezza minima di ml 2,10 con materiale impermeabile e lavabile.

In conformità all'articolo 18 della legge n. 166/75, 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 ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) che in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

## Articolo 55 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di 0,90.

Per le scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di cm 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15.

L'alzata non deve essere superiore ai cm 20.

Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucchiolo.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di tre piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/5 di quella del vano scala.

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

In tutti i fabbricati con più di tre livelle fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia oltre a quanto disposto dal DPR n.384/78.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere l'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.

In conformità all'articolo 19 della legge n. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- le scale ed i disimpegni siano dotati di un'idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

## Articolo 56 - BALLATOI - CORRIDOI

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

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

I percorsi pedonali esterni di accesso ai locali adibiti a destinazioni contrassegnate con la sigla A 1 dovranno avere una larghezza minima di ml 1,20.

Per le destinazioni contrassegnate con le sigle A 2 - A 3 - dovranno avere una larghezza minima di ml 1,80.

I corridoi o i percorsi interni dei locali contrassegnati con la sigla A 1 dovranno avere una larghezza minima di ml 1,20 ed una lunghezza massima continua di ml 15 ed opportunamente illuminati.

## Art: 57 - CANTINATI - CANTINE - SEMINTERRATI - VESPAI

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono assicurare un'idonea protezione dall'umidità.

I locali destinati ad abitazione diurna e notturna devono essere cantinati o muniti di vespaio aerato di altezza netta non minore a 40 cm.

Non può essere adibito a pernottamento, anche nelle aree esistenti, alcun locale che in tutto o in parte della sua altezza sia sotterraneo.

L'uso dei sotterranei per l'esercizio di magazzini di vendita e simili ed autorimesse è subordinato al requisito di avere un'altezza di ml 2,60 ad eccezione delle autorimesse per le quali viene indicata un'altezza di ml 2,40.

Per i locali cantinati e seminterrati in genere, i requisiti indicati sono:

- il piano di calpestio deve essere ad una quota superiore al livello massimo delle acque del sottosuolo di almeno ml 1,00;
- lo scarico delle acque deve avvenire in modo che non si verificino rigurgiti;
- l'altezza minima dei locali deve essere di ml 2,20;
- il pavimento e le murature devono costituire un complesso unito ed impermeabile, efficacemente protetto contro l'umidità del suolo;
- la superficie netta di illuminazione diretta dall'esterno deve essere almeno 1/10 della superficie del locale.

## Articolo 58 - IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il Responsabile del Servizio, su parere dell'Ufficiale Sanitario può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A - S.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere, invece, presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto da effettuare dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere contenute canne interne di ventilazione, che devono aerare soltanto locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo di aria per i locali da esse servite solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

## TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### Articolo 59 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita con adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita da una adeguata aerazione artificiale.

Deve, in ogni caso, essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino al soffitto;
- b) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto ma non minori a ml 2,10; si deve inoltre

consentire l'utilizzazione dei locali anche da parte di persone adulte a ridotte o impedito capacità motorie (vedi D.P.R. 27/4/78, n. 384);

c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

d) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc 15 per letto.

Devono, comunque, essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relative alle varie tipologie.

#### Articolo 59 bis - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie in generale 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 alla generalità degli utenti, dotando l'impianto di idonea strumentazione tecnica attraverso uno studio di percorsi alternativi.

Oltre alle prescrizioni, di cui al precedente articolo 54, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

#### Articolo 60 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Per gli edifici industriali si intendono quelli adibiti ad uso industriale secondo le definizioni della legge 25/7/1956, n. 860.

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 (D.P.R. 19/3/1956, n. 302).

Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia (almeno una latrina ed un orinatoio per ogni 15 operai ed una latrina per ogni 15 operaie) in locali non comunicanti con quelli di lavoro, ma separati da spazi aperti o da anti-latrine direttamente arieggiate da finestra di superficie di almeno mq 0,80.



# **PARTE TERZA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

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

### **Articolo 61 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

### **Articolo 62 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'Articolo precedente, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

### **Articolo 63 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso, costituiscano pericolo alla pubblica incolumità il proprietario, il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

Quando si tratta di denuncia formale presentata da privati, può essere richiesta una relazione, stesa da un tecnico idoneo.

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

### **Articolo 64 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.**

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

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

## Articolo 65 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

## Articolo 66 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Preventivo nulla - osta dei Vigili del Fuoco:

E' richiesto il nullaosta del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione rispettivamente:

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

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

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

Collaudi dei Vigili del Fuoco:

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

- Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con tabella annessa al D.M 16/02/82 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26/07/65 n. 966, nella legge 07/12/84, n. 818 e successive modifiche ed integrazioni;

Particolari norme di legge o di buona esecuzione tecnica:

1) Edifici ad uso civile (compresi nel punto a).

Strutture: le strutture degli edifici, comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli

con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n. 91 del 14/09/1961.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2) Edifici industriali, artigianali e commerciali compresi nei punti b), c).

Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione: in relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma, per sostanze combustibili, la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualunque centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili detta superficie dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.

Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 ml.

## 3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 27 ottobre 1974 e successive modifiche ed integrazioni.

## 4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M 31 luglio 1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 del 14/11/1967 e successive modifiche ed integrazioni.

## 5) Impianti termici

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

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili, gasoli) Circolare Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare Ministero dell'Interno n. 68 del 25/11/1969 e successive modifiche ed integrazioni;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L. Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 06/02/1975 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 6) Rete idrica antincendio

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

Gli idranti UNI 0 45 - 70 mm, muniti del corredo di uso, devono essere in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere.

Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro.

Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite, caso per caso, dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### 7) Impianti elettrici

La legge 01/03/1968, n. 186 e successive modifiche ed integrazioni "Disposizioni concernenti (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

#### 8) Impianto per l'impiego del gas combustibile

La legge 06/12/1971, n. 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" e successive modifiche ed integrazioni indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI - CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Gli impianti suddetti qualora ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, devono rispettare le disposizioni da tale normativa fissate.

### Articolo 67 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensione e montacarico e le canne fumarie;

gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua;

non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

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

I condotti di fumo devono essere costituiti 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 1,00 ml rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di

almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### Articolo - 68 - NORME DI PREVENZIONE NELL'USO DI GAS COMBUSTIBILE

Tutti gli impianti fissi funzionanti a gas combustibile, provvisti o meno di camino, dovranno essere installati secondo le norme di sicurezza previste dalla legge 6/12/1971, n. 1083, dal D.M 7/6/1973, dalle norme U.N.I. ad esso allegate.

Gli stessi impianti dovranno possedere, inoltre, i requisiti indicati dalle norme di prevenzione incendi.

Prima del rilascio dell'abitabilità di un fabbricato, o di una parte di esso, nel quale sia installato un impianto di cui all'articolo precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà richiedere al titolare della relativa concessione edilizia una dichiarazione compilata dall'installatore dell'impianto o da un tecnico qualificato, da cui risulti che l'impianto stesso è conforme alle norme riportate nell'articolo precedente.

Tale dichiarazione va inserita nel fascicolo della concessione edilizia.

L'obbligo della dichiarazione dell'installatore o di un tecnico qualificato prevista dell'articolo precedente viene estesa alle aziende erogatrici di gas combustibile ogni qual volta il singolo utente richieda un aumento della portata di gas erogato, o una modifica dei locali, dell'ubicazione, dell'uso o della consistenza degli impianti già installati e funzionanti.

#### Articolo 69 - USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da una guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### Articolo 70 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità, di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 66, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

### **Articolo 71 - OPERE PROVVISORIALI A CARATTERE PROVVISORIO**

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

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga abitata o comunque occupata, si deve provvedere alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata ed abitata, al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante la esecuzione dei lavori, atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.

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

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

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

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

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

Tutte le sovrastrutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge sulla prevenzione di infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie sovrastanti i 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.

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

### **Articolo 72 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali, pertanto, devono essere adeguatamente sbadacchiate ed avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Devono comunque osservarsi le prescrizioni stabilite dal regolamento di Polizia Urbana ed essere evitato il polverio.

### Articolo 73 - INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto degli articoli 32 e 33 del presente regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere la esecuzione dovrà fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle pareti ed a togliere eventuali strutture pericolanti.

In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio può provvedere a spese degli interessati.

### Articolo 74 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del Servizio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che osservano le disposizioni del regolamento della Polizia Urbana, le norme dell'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

### Articolo 75 - IMPIEGO DI MEZZI D'OPERA

Le gru, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili, devono rispondere alle norme ed alle prescrizioni degli Enti cui affidata, per legge, la vigilanza in materia.

## **PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Articolo 76 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI AD EDIFICARE CONCESSE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare e delle concessioni ad edificare in contrasto col regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la concessione si intende decaduta per la parte non realizzata.

### **TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 77 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente regolamento, approvato dalla Giunta Regionale, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul BUR.

#### **Articolo 78 - NORME ABROGATE**

Sono abrogati: le parti del regolamento edilizio esistente ed ogni altra disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria ed incompatibile con le norme del presente regolamento.

#### **Articolo 79 - DURATA E RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La C.E. dura in carica per un periodo di quattro anni decorrente dalla data del suo insediamento e comunque è rinnovata con la stessa cadenza prevista per il Consiglio Comunale.

La C.E. esercita le proprie funzioni anche oltre il termine del mandato del Consiglio Comunale e fino al rinnovo della stessa, salvi gli effetti del D.L. 16.05.1994 n. 293 conv. In legge 15.07.1994 n. 444.

#### **Articolo 80 - POTERI DI DEROGA**



Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

Il Responsabile del Servizio può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del PRG e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica della richiesta agli atti.

#### Articolo 81 - SANZIONI PENALI

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