



**COMUNE DI
AFFI**

P.R.G.

REGOLAENTO EDILIZIO

APPROVATO CON D.C.C. n. 32 del 27.09.2006 ____

anno di stesura: **2006**

I PROGETTISTI	IL SINDACO	IL SEGRETARIO

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	6
Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.....	6
Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	7
TITOLO II - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE	8
Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	8
Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	9
Art. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	10
Art. 7 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	11
Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE.....	12
Art. 9 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DALLE REGIONI	12
Art. 10 - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
Art. 11 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA E CONDIZIONI PER IL RILASCIO	14
Art. 12 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO	14
Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	15
Art. 14 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	15
Art. 15 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.....	16
Art. 16 - DOMANDA DI GIUDIZIO PRELIMINARE.....	17
Art. 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	17
Art. 18 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE	21
Art. 19 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	22
Art. 20 - COSTO DI COSTRUZIONE	22
Art. 21 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE	22
Art. 22 - CONCESSIONE GRATUITA.....	22
Art. 23 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	23
Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA	23
Art. 25 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	24
DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD	25
TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA	27
Art. 26 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	27

Art. 27 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	27
Art. 28 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	28
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	30
Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	30
Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	30
Art. 31 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	31
Art. 32 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	31
Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	31
Art. 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME	32
Art. 35 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE – AUTORIZZAZIONE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ O IN DIFFORMITA’ ALLE STESSE.....	32
TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	33
Art. 36 - COLLAUDO, LICENZA D’USO, ABITABILITA’ ED AGIBILITA’	33
PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL’EDIFICAZIONE	35
TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE	35
Art. 37- CORTILI E LASTRICI SOLARI	35
Art. 38 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	35
Art. 39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.....	36
TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	37
Art. 40 - DECORO DEGLI EDIFICI	37
Art. 41 - DECORO DEGLI SPAZI	37
Art. 42 -ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	38
Art. 43 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	38
Art. 44 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE.....	38
Art. 45 - ALBERATURE	39
Art. 46 - COPERTURE	39
Art. 47 - SCALE ESTERNE	39
PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE	40
TITOLO I - RESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE	40
Art. 48 - PROTEZIONE DALL’UMIDITA’	40
TITOLO II - FOGNATURE.....	41
Art. 49 - FOGNATURE RESIDENZIALI	41

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....	42
Art. 50 - PARAMETRI	42
Art. 51 - LOCALI ABITABILI.....	42
Art. 52 - CUCINE.....	43
Art. 53 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	43
Art. 54 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	43
Art. 55 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	44
Art. 56 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI.....	44
TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	45
Art. 57 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	45
Art. 58 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	45
Art. 59 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	45
Art. 60 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	46
Art. 61 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	46
PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	47
TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	47
Art. 62 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	47
Art. 63 - MANUTENZIONE E RESTAURI	47
Art. 64 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	47
TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....	48
Art. 65 -LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	48
TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	49
Art. 66 - OPERE PROVVISORIALI.....	49
Art. 67 - SCAVI E DEMOLIZIONI.....	49
Art. 68 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI	50
PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE.....	51
TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI	51
E DEFINIZIONI PARTICOLARI	51
Art. 69 - INDICI DI EDIFICABILITA'	51
Art. 70 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	51
Art. 71 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	52
Art. 72 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO.....	52

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	53
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	53
Art. 73 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	53
Art. 74 - MISURE DI SALVAGUARDIA	53
TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI.....	54
Art. 75 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	54
Art. 76 - NORME ABROGATE.....	54
Art. 77 - POTERI DI DEROGA.....	54
Art. 78 - SANZIONI	54

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
- 2) Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga qualora non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali sia regionali, e atti aventi forza di legge.
- 3) Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui regolamenti d'igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

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

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

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

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

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

TITOLO II

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE -

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

- 1) Per eseguire le opere sottoelencate, nell’ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Funzionario preposto di apposita concessione.
- 2) E’ prescritta la concessione per:
 - a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici, non rientranti nei casi di cui all’art.6
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - c) variazioni delle destinazioni d’uso delle costruzioni con o senza opere a ciò preordinate;
 - d) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T;
 - e) costruzioni, modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
 - f) opere di urbanizzazione;
 - g) scavi e movimenti terra a carattere permanente non configurabili come miglioramento fondiario;
 - h) costruzione di locali nel sottosuolo, non rientranti nei casi di cui all’art.6;
 - i) collocamento, modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
 - l) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (boxes, locali, tettoie, ecc.);
 - m) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili.
- 3) Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell’Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

- 1) Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Funzionario preposto di apposita autorizzazione.
- 2) E' prescritta un'autorizzazione per:
 - a) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo di quella dell'edificio principale;
 - b) opere di demolizione totali e parziali di edifici
 - c) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
 - d) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colore degli edifici;
 - e) modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
 - f) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
 - g) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza di autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
 - h) mostre campionarie e depositi permanenti all'aperto di materiali (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi, ecc.;
 - i) depositi di prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
 - j) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;
 - k) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiale pubblicitario, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;
 - l) sistemazioni di aree aperte al pubblico
- 3) Tali autorizzazioni saranno rilasciate agli stessi aventi titolo per il rilascio della concessione.
- 4) Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
 - a) planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
 - b) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quote recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività;

- c) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - d) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
 - e) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - f) riproduzione fotografica dei prospetti in duplice copia;
 - g) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.
- 5) Gli elaborati di cui ai punti b), c), d) ed e), dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati, rappresentati preferibilmente su unico foglio con in alto lo stato attuale ed in basso lo stato modificato.
- 6) Nell'atto di autorizzazione rilasciato dal Funzionario preposto dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 1) In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 1 comma 6 della L.21/12/2001, n. 443:
- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato D.L. 05/10/1993, n.398, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della L. 23/12/1996, n.662, e successive modificazioni:
 - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili situati nella zona omogenea A, non modifichino la destinazione d'uso;
 - impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.
 - d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
- 2) Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
- 3) La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al D.L. 29/10/1999, n. 490.
- 4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 2, comma 60, della L. 23/12/1996, n.662, e successive modifiche, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 5) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L.07/08/1990, n.241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 7 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs 29/10/1999, n.490, non sono soggette a concessione o autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza e/o di necessità immediata ordinate dal Funzionario preposto.
- b) i lavori di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n° 457 sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
- e) le protezioni stagionali;

- f) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- g) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4.

Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

- 1) Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. La delibera di C.C. di approvazione del progetto sostituisce la concessione edilizia, l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività..

Art. 9 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DALLE REGIONI

- 1) Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, e spetta al Presidente della Giunta regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma di detto articolo.
- 2) Per gli immobili di proprietà dello Stato sono date altresì concessioni e autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.
- 3) Per le opere pubbliche della Regione o di Enti o Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta. In caso di difformità, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante quando vi sia il parere favorevole del Consiglio comunale.

Art. 10 - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- 1) Per il rilascio di concessione edilizia conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale si applicano le seguenti disposizioni ai sensi del D.L. 05/10/1993, n.398 convertito con modificazioni dalla L. 04/12/1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni:
 - a) Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
 - b) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
 - c) Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
 - d) In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al p.to b), il parere della commissione edilizia.
 - e) Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento e' tenuto comunque a formulare la proposta di cui al p.to b) e redigere una relazione

- scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non e' stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.
- f) La concessione edilizia e' rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al p.to b), qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attivita' edilizia.
 - g) Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato puo', con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorita' competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
 - h) Decorso inutilmente anche il termine di cui al p.to g), l'interessato puo' inoltrare istanza al presidente della Giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attivita' del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
- 2) Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, debbono essere indirizzate al Funzionario preposto con allegati i disegni in tre copie, compilati secondo prescrizioni dettate dalle presenti norme.
 - 3) Il Responsabile del procedimento puo' richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
 - 4) La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dai proprietari dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista e dall'Assuntore dei lavori.
 - 5) I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.
 - 6) I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalita' esecutive fissate nell'atto di concessione.
 - 7) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Funzionario preposto mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
 - 8) Deve essere indicato nella domanda il codice fiscale ed il domicilio dei firmatari.
 - 9) Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.
 - 10) La concessione o l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa e' disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque puo' prenderne visione, nei limiti previsti dalla legge n°675/96 e successive modifiche ed integrazioni.
 - 11) La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del

contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione come previsto dal successivo art. 18.

- 12) La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Dirigente responsabile non contenga espressa menzione al riguardo.
- 13) Ogni concessione e autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.
- 14) Il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità è regolamentato dal D.P.R. n°425/94.

Art. 11 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA E CONDIZIONI PER IL RILASCIO

- 1) In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:
 - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di litri 250;
 - b) allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, gialle e nere nel rispetto delle norme di cui al D.lgs. n.152 del 11.05.1999 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al Piano Regionale di Risanamento delle acque del Veneto e al regolamento di fognatura comunale.
- 2) Prima del rilascio della concessione ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
 - a) copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) eventuali Nulla-Osta degli Enti e degli organi competenti;
 - c) prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.
- 3) Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/71 n° 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della legge 9/1/91 n° 10 con esclusione per quest'ultima degli interventi sui fabbricati esistenti per i quali dovrà essere presentata prima del rilascio della concessione. Dovrà essere depositato altresì il progetto degli impianti, nei casi previsti dalla L.46/90 e D.P.R. 447/91.

Art. 12 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

- 1) La concessione ad edificare, l'autorizzazione a lottizzare e ad eseguire i lavori di cui all'art. 5 e i disegni allegati, firmati dal Funzionario preposto devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
- 2) In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni non inferiori a 1 mq., nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
 - b) i progettisti (opere edili, cementi armati, impianti, ecc.);
 - c) gli assuntori dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
 - d) il Direttore dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
 - e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia;
 - f) responsabile della sicurezza per la progettazione;
 - g) responsabile della sicurezza per l'esecuzione.
- 3) Chiunque violi le disposizioni, di cui al punto 2 del presente articolo ,è sooggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di € 25800.

Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 1) Nell'atto di concessione o autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione così come previsto dall'art.78 della L.R.n.61/85 e successive modificazioni.
- 3) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 4) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
- 5) La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10.
- 6) Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150.

Art. 14 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(L.23/12/1996, n. 662 – L. 23/05/1997, n. 135 – L. 21/12/2001, n. 443)

- 1) La denuncia di inizio attivita' di cui all'art.6 è sottoposta al termine massimo di validita' fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
- 2) Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attivita', accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonche' dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformita' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3) La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si

intende affidare i lavori;

- 4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 5) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L.07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 6) Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 7) Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 8) L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a li € 516,00.
- 9) In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.
- 10) La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
- 11) Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
- 12) Qualora il responsabile del procedimento, entro il termine indicato al punto 2), riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Funzionario preposto notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Art. 15 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario preposto, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) La convenzione, oltre che prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
- 4) In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
- 5) L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Funzionario preposto contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario.

Art. 16 - DOMANDA DI GIUDIZIO PRELIMINARE

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

Art. 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- 1) I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datati.
- 2) Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, per un raggio non inferiore a m. 150, nelle zone edificate, e m.300 nelle zone agricole.
- 3) Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), g), h), i), j), l), m) dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- 4) Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4, 5 e 6, i progetti devono inoltre contenere:

A) PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) relazione tecnica dettagliata con descrizione dei materiali da impiegare nella costruzione;
- b) stralcio del P.R.G. e della norma della località interessata.
- c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con calcolo grafo-analitico e l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, stimate per piani e documentate da fotografie, i distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100 (o scala adeguata alla necessità della rappresentazione), dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta e della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate;
- f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) sezione trasversale e longitudinale in corrispondenza di punti rilevanti del fabbricato in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- k) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa.
- l) Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra

stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

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

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

D) PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
- b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.

E) PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PUNTO E) DELL'ART. 4 E DI PUNTI C) E K) DELL'ART. 5 :

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

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

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

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

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

- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione (1), quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione del numero degli abitanti previsti, delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- h) relazione di un Geologo abilitato che non sussistono impedimenti all'intervento richiesto, secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e dalla Circolare esplicativa del 24/09/1988 n°30483;
- i) documentazione fotografica.

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

- a) planimetria, in scala 1:500 (2), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) documentazione fotografica.

I) PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

1

Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D. n° 1444 2/4/1968 e deliberazione di Consiglio Regionale n° 21 in data 29/3/73, L.R. n. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni).

2

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

del lotto interessato;

- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
- d) documentazione fotografica.

L) PER LE RECINZIONI, I MURI DI CINTA E LE CANCELLATE:

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

M) PER LE MOSTRE E I DEPOSITI :

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

N) PER GLI IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI

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

O) PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti aggiunte e in giallo per le parti escluse e/o da demolire.
- 5) E' facoltà del Responsabile del procedimento, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.
- 6) Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Art. 18 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

- 1) La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge

Statale 28/1/77 n° 10 e della Legge Regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 19 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 1) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale.
- 2) La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della legge 5/8/78 n° 457 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61.
- 3) In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14/1/78 n° 1.

Art. 20 - COSTO DI COSTRUZIONE

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

Art. 21 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.
- 2) Il Funzionario preposto, avvalendosi se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
- 3) Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
- 4) Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 22 - CONCESSIONE GRATUITA

- 1) Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi della L. 10/1977:
 - per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;

- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si 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 o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 23 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

- 1) La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.
- 2) La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
- 3) La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

spazi comuni.

Art. 25 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

(art. 28 legge 1150/1942, art. 4 legge 847/1964, art. 8 legge 765/1967, art. 44 legge 865/1971)

si definiscono come tali:

Opere di urbanizzazione Primaria

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

Opere di urbanizzazione Secondaria

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

CESSIONE DI AREE (art. 28 L.1150/42 – art. 8 L.765/67)

Per opere primarie

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

Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

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

Primari

3,5 mq. aree per parcheggi.

5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato.

3,0 mq. aree per spazi attrezzati a gioco e parco ai sensi dell'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 e successive modificazioni.

Secondari

4,5 mq. aree per l'istruzione.

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

10,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 se ceduti in aggiunta ai primari.

DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD

- 1) Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area di proprietà pubblica (che deve cioè essere ceduta al Comune);
- 2) il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
- 3) lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
- 4) lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e potrà essere considerato indistintamente primario o secondario.
- 5) In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.
- 6) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:
 - a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
 - b) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
 - in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;
 - in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, di cui all'art.25 della L.R.n.61/85, vanno cedute e non sono computabili con

esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati gravati da servitù di pubblico uso;

- in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.
- 7) Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standard in aree private, le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.
- 8) Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 26 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) Presso il Comune di Affi è istituita la Commissione Edilizia che esprime il proprio parere consultivo, obbligatorio ma non vincolante sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale in relazione al progetto di tutte le opere descritte dagli artt. 4 e 5 compresi gli elaborati di massima di cui al precedente art. 15.
- 2) La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza permesso di costruire ed in difformità, nonché sull'annullamento del permesso di costruire ed in particolare:
 - sui progetti di pianificazione esecutiva;
 - sull'interpretazione, sull'applicazione e sull'eventuale modifica del presente regolamento (o sulle Norme Tecniche di Attuazione).
- 3) La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
- 4) Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

Art. 27 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione è composta da numero cinque membri tra cui un Presidente.
- 2) E' membro di diritto il tecnico comunale. Tutti gli altri membri sono eletti.
- 3) I membri vengono eletti dal Consiglio comunale e devono essere tecnici laureati, o diplomati, iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali, o prestare servizio presso un Ente pubblico.
- 4) L'elezione viene posta in essere a scrutinio segreto sulla base di presentazione di una lista di candidati, stilata sulla base di quanto disposto dal prossimo punto 5.
- 5) Ciascun candidato dovrà presentare la propria candidatura entro tre giorni prima della seduta di consiglio comunale ed allegare il proprio curriculum vitae.
- 6) Ciascun consigliere può votare con voto limitato al numero due (2) preferenze rispetto la lista dei candidati presentati in consiglio comunale
- 7) Dei componenti eletti, che saranno in totale quattro, almeno uno deve essere espressione della minoranza.
- 8) Tutti i membri eletti dovranno essere esperti in materia urbanistica ed edilizia.
- 9) La Commissione dura in carica per la durata del mandato del Sindaco ed i suoi membri sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
- 10) I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Funzionario preposto.

- 11) Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.
- 12) Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, di valore equivalente a quello spettante ai membri del Consiglio Comunale.
- 13) Il gettone di presenza non spetta ai membri che partecipano quali rappresentanti di Enti pubblici se dipendenti degli stessi.
- 14) La Commissione deve essere integrata da due esperti da eleggersi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 63/1994. Tali esperti dovranno pronunciarsi sulle domande di competenza della Commissione ricadenti negli ambiti comunali sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Del parere degli esperti, o di almeno uno ai sensi della L.R.n.27/2001, dovrà farsi esplicita menzione nel verbale per la successiva trasmissione alla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici.
I membri esperti che integrano la Commissione, sono eletti con le procedure di seguito riportate:
 - L'elezione viene posta in essere a scrutinio segreto sulla base di presentazione di una lista di candidati, stilata sulla base di quanto disposto dal punto 5 del precedente art.27.
 - Ciascun candidato dovrà presentare la propria candidatura entro tre giorni prima della seduta di consiglio comunale ed allegare il proprio curriculum vitae.
 - Ciascun consigliere può votare con voto limitato al numero uno (1) preferenze rispetto la lista dei candidati presentati in consiglio comunale. In caso di parità di voti tra i candidati, sarà eletto il candidato che avrà maggior anzianità di iscrizione al rispettivo ordine professionale.

Art. 28 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
- 2) Il Presidente della Commissione viene eletto dai membri nel suo interno a maggioranza assoluta degli aventi diritto
- 3) L'avviso di convocazione è comunicato ai membri anche telefonicamente almeno tre giorni prima di ogni seduta.
- 4) Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta non aperta al pubblico, è necessaria la presenza del membro di diritto e di un numero, pari alla metà più uno, dei componenti eletti.
- 5) Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
- 6) Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico, attingendo dalla lista votata nella seduta di Consiglio nella quale si eleggeva la Commissione o, qualora ciò non sia possibile, procedendo ad una nuova elezione, con le modalità di cui all'articolo precedente.
- 7) I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
- 8) I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

- 9) A parità di voti prevale il voto del Presidente.
- 10) La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari o i progettisti delle domande di cui all'art. 9 p.to 4 del presente Regolamento.
- 11) La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 12) Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
- 13) Dei pareri espressi dalla Commissione, deve essere redatto un verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dai componenti presenti, unitamente ad una copia del progetto esaminato.
- 14) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Costituisce causa di incompatibilità con la decisione la presentazione della pratica da parte di un parente in linea retta o collaterale sino al quarto grado di un membro della Commissione, ovvero la presentazione della pratica da parte di un tecnico che collabori e sia parte dello stesso studio tecnico di un membro della Commissione.
- 15) Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei componenti eletti. Qualora in tale posizione si trovasse il tecnico comunale, provvederà a relazionare sul progetto in esame il Presidente.
- 16) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 17) I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
- 18) Quando il Funzionario preposto assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa alla prima seduta.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

- 1) Il titolare della Concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del procedimento l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
- 2) L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua, sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.
- 3) L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
- 4) Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'U.T.C. Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.

Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

- 1) Il periodo di cui al II comma dell'art. 12 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notifica della concessione stessa agli interessati.
- 2) Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni, e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera, salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
- 3) Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.
- 4) Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 14.
- 5) Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Funzionario preposto.
- 6) Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5/11/71 n° 1086 e successive modifiche ed integrazioni, e assolto il disposto della Legge 9/1/91 n° 10 e della Legge 5/3/90 n° 46
- 7) Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.
- 8) In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi alla presenza di un funzionario comunale e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

Art. 31 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

Art. 32 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- 1) Il Funzionario preposto esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.
- 2) Per tale vigilanza il Funzionario preposto si avvale di agenti da lui delegati.
- 3) In particolare il Funzionario preposto esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
- 4) Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Art. 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

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

**Art. 35 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE –
AUTORIZZAZIONE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' O IN DIFFORMITA' ALLE STESSE**

- 1) Per le opere di cui al precedente art. 4 - 5 - 6 eseguite senza concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività, o in difformità alle stesse, il Funzionario preposto provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare vedi titolo V capo III della L.R. 27/6/85 n° 61e secondo quanto previsto dalla L. 23/12/1996 n.662.

TITOLO V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 36 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

- 1) Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), d), h), l), m), del precedente art. 4 e quelli di cui al precedente art. 5, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve chiedere al Funzionario preposto il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 50, o di agibilità per gli altri manufatti, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 2/4/1994 n° 425, allegando alla domanda:
 - a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 5/11/71 n° 1086;
 - b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione e la conformità dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo;
 - c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
 - d) dichiarazione del D.L. di avvenuta richiesta del rilascio del Nulla-Osta dei VV.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87. Il Nulla-Osta dovrà essere presentato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
- 2) il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento.
- 3) Il Funzionario preposto ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
- 4) Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Funzionario preposto rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 5) In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.
- 6) In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 7) Il termine fissato al comma 5 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 8) Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
- 9) Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione

di cui al precedente art. 14.

- 10) Il certificato di abitabilità o di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa, completa di tutta la documentazione necessaria.
- 11) Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 56 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 58, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'abitabilità i Nulla-Osta degli Enti e degli Organi competenti interpellati dal Funzionario preposto in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione. Si dovrà tener conto di quanto disposto dall'art. 4 del D.P.R. 425/94.
- 12) Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Funzionario preposto, può ordinarne lo sgombero e irrogare la sanzione pecuniaria pari a € 450,00.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 37- CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

Art. 38 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- 2) Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
- 3) Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
- 4) Qualora sussista il consenso dei confinanti, è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a m. 2.80 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di edificabilità, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, purché siano configurabili come strutture pertinenziali ossia non autonomamente utilizzabili;

- 5) E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona, fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00.

Art. 39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

- 1) Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 50.
- 2) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive ed essere schermati da idonea alberatura.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 40 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

Art. 41 - DECORO DEGLI SPAZI

- 1) Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
- 2) A tale riguardo il Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 3) Il Funzionario preposto può, all'interno del centro edificato e delle zone oggetto di pianificazione attuativa in corso, imporre la recinzione, la pulizia, il decespugliamento, il taglio dell'erba e di quant'altro costituisca a suo insindacabile giudizio pregiudizio per l'igiene pubblica ed il decoro della zona.
- 4) E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 5) Il Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- 6) Il Funzionario preposto può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 42 -ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

- 1) gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
 - b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.
- 2) Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,50 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
- 3) Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto maggiore o uguale a ml. 2,20, e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.
 - b) L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 4) I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

Art. 43 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

- 1) Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture, devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
- 2) Le antenne televisive e paraboliche devono essere installate secondo la norme vigenti e preferibilmente collocate in spazi attentamente studiati e mascherati
- 3) La stessa cura deve essere posta nel posizionamento di impianti di condizionamento.

Art. 44 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

- 1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con h max. di ml. 0,50 e simili e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini.
 - Sono consentiti pilastrini o spalloni di sostegno nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a ml. 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

- Il Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e in casi particolari, quali contenimento del terreno ed altri, consentire un'altezza superiore a ml 0.50 per i muretti, fino ad un massimo di m. 1.50, con soluzioni a gradinate e piantumazioni di mascheramento;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 lungo i confini interni, per i quali l'altezza dei muri può raggiungere i ml 2.50;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fatte salve le norme stabilite nel nuovo codice della strada.
 - Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede, o dal ciglio stradale, salvo casi particolari.
Dovranno essere in ogni caso conformi al N.C.S.

Art. 45 - ALBERATURE

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

Art. 46 - COPERTURE

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

Art. 47 - SCALE ESTERNE

- 1) Sono ammesse le scale esterne sino alla quota del pavimento del piano superiore al piano rialzato, fatte salve documentate preesistenze qualora non alterino la natura dell'edificio e l'ambiente circostante.
- 2) Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, opportunamente mascherate.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 48 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

- 1) Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- 2) Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 3) I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 55, qualora non esista sottostante cantina, devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

TITOLO II

FOGNATURE

Art. 49 - FOGNATURE RESIDENZIALI

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui al D.Lgs. n.152/99 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnici-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. alleg. 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa di attuazione.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. della Regione Veneto e dal Regolamento di fognatura comunale.
- 4) Il Funzionario preposto ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Funzionario preposto può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 50 - PARAMETRI

- 1) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone, di tale stanza da letto deve essere dotato ogni alloggio.
- 2) Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- 3) Sono ammesse esclusivamente unità abitative che abbiano una superficie abitabile netta di pavimento non inferiore a mq 55, includendo in detta superficie, oltre ai locali abitabili, anche i locali sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

Art. 51 - LOCALI ABITABILI

- 1) Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, ecc.)
- 2) Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso, ecc.
- 3) I locali di abitazione permanente debbono avere:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,50;
 - b) altezza media utile non inferiore a ml. 2,70, con altezza minima di ml 1.80 in gronda , salvo la possibilità di utilizzare un'altezza utile inferiore per gli edifici classificati come Z.T.O. "A", ed assoggettati alla relativa normativa;
 - c) ai sensi dell'art.1 comma 1) del D.Min.Sanità 9 giugno 1999, l'altezza minima per i bagni, i gabinetti ed i ripostigli può essere ridotta a m 2,40.
 - d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel Centro Storico nei quali è consentita deroga, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L;
- 4) Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 riducibile a ml. 2,70 in presenza di sottostante piano (cantina o magazzino), o vespaio di almeno 0,50 ml, con esclusione di quelli esistenti e di quelli da realizzare in fabbricati esistenti alla data di adozione del presente regolamento.
- 5) Per i negozi alti almeno ml. 4,80 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano accessibili unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima, sovrastante il soppalco, di ml. 2,20.

Art. 52 - CUCINE

- 1) Le cucine per i quali la superficie minima dovrà essere di mq. 8 oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.
- 2) Dovrà essere realizzato un foro comunicante direttamente con l'esterno della superficie non inferiore a cmq. 100

Art. 53 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

- 1) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 3,25 (D.M. 236/89);
 - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.
- 2) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
- 3) E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.
- 4) E' consentita una superficie inferiore a mq. 3,25 (D.M. 236/89) quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo, i quali possono essere dotati di aerazione forzata e provvisti di disimpegno dagli altri locali di abitazione, con esclusione del servizio di stretta e diretta pertinenza della camera da letto.

Art. 54 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

- 1) Tutte le scale condominiali, con esclusione di quelle a servizio di locali accessori e di quelle dei fabbricati esistenti e la cui destinazione residenziale risulti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.
- 2) Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 3) Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
- 4) Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 5) In tutti i fabbricati con più di 3 livelli compreso l'interrato, deve essere provvisto di impianto ascensore.
- 6) Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e di disegno

semplice onde evitare l'arrampicamento.

Art. 55 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

- 1) I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
- 2) L'altezza media interna è fissata in ml 2,40 con altezza minima di ml 1,80; la larghezza minima è fissata in ml 1,00 relativamente ai corridoi interni agli appartamenti e ml 1,20 per i corridoi comuni;

Art. 56 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI

- 1) I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20
- 2) I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 48.
- 3) Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
- 4) I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio, ad eccezione degli annessi rustici nelle zone agricole.

TITOLO IV

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 57 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

- 1) Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e da altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni previo parere dei competenti uffici:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, qualora non vi sia la presenza continuativa di personale addetto.
- 2) Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 58 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1) Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi.
- 2) Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 53, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
- 3) Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/4/78 n° 384 in attuazione della Legge 30/3/71 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/1989 e del D.M. 14/6/1989 n° 236.

Art. 59 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

- 1) Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
- 2) Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.
- 3) Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 60 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

- 1) Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 50 e seguenti.
- 2) Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 61 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

- 1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 2) Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
- 3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5) I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/1989.
- 6) Tutte le altre stalle ed i ricoveri di animali devono distare non meno di 150 ml. dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 30 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4,00 ml. dalle stalle.
- 7) I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 8) Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 49.
- 9) Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del Sindaco in casi particolari di prescrivere distanze maggiori.
- 10) Sono vietati: pollai, recinti per animali, gabbie di allevamento nelle zone residenziali.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 63 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Art. 64 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

- 1) Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Funzionario preposto, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
- 2) Il Funzionario preposto ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 65 -LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 66 - OPERE PROVVISORIALI

- 1) Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
- 2) Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
- 3) In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
- 4) Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- 5) Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
- 6) Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 7) Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- 8) Il Funzionario preposto ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 67 - SCAVI E DEMOLIZIONI

- 1) Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.
- 2) Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
- 3) Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 68 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

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

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE

TITOLO I

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 69 - INDICI DI EDIFICABILITA'

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

Art. 70 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

- 1) All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri alla data di adozione del P.R.G. della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 69.
- 3) Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
- 4) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 5) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché dette superfici siano adiacenti.

Art. 71 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

- 1) Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
 - a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
 - b) Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
 - c) Chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Art. 72 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO

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

B) NUCLEO ABITATO

- 1) Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
 - a) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
 - b) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento;
 - c) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitati non sia inferiore a cinque;
 - d) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
 - e) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 73 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

Art. 74 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 75 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

- 1) Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore ai sensi della legislazione vigente.

Art. 76 - NORME ABROGATE

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

Art. 77 - POTERI DI DEROGA

- 1) Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27/6/1985 n° 61.

Art. 78 - SANZIONI

- 1) Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.