



COMUNE DI PESCHIERA DEL GARDA
REGIONE DEL VENETO

Città Turistica e d'Arte

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO EDILIZIO

aggiornate

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 5
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 18 del 10/04/00

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 6
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 82 del 18/11/2000

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 8
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 75 del 29/09/2000

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 9
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 6 del 08/02/01

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 11
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 35 del 11/04/01

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 12
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 11 del 22/02/2002

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 10 del 11/04/2003

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. 57 del 23/09/2005

VARIANTE URBANISTICA 2004
Approvata con D.G.R. n. 181 del 29.01.2008

INDICE

Capitolo I - FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	4
Art. 1. - Contenuto, limiti e validità del Regolamento	4
Art. 2. - Richiamo al PRG	4
Capitolo II - RESPONSABILITÀ DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI. RESPONSABILITÀ E REQUISITI DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI	5
Art. 3. - Responsabilità e requisiti	5
Capitolo III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	6
Art. 4. - Obbligo della concessione o dell'autorizzazione per opere edilizie	6
Art. 5. - Opere soggette a concessione edilizia	6
Art. 6. - Opere soggette ad autorizzazione edilizia	6
Art. 7. - Opere non soggette a concessione od autorizzazione edilizia	7
Art. 8. - Domanda di concessione od autorizzazione	8
Art. 9. - Allegati a corredo della domanda di concessione od autorizzazione	8
Art. 10. - Domanda di parere preliminare della commissione edilizia	14
Art. 11. - Onerosità della concessione e dell'autorizzazione edilizia	14
Art. 12. - Rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia	14
Art. 13. - Provvedimenti per opere arbitrarie	15
Art. 14. - Rilascio della concessione per strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e concessioni in tali aree	15
Art. 15. - Validità della concessione e dell'autorizzazione	15
Capitolo IV - COMMISSIONE EDILIZIA ED ESAME DEI PROGETTI	17
Art. 16. - Commissione edilizia	17
Art. 17. - Esame dei progetti - Adunanze della commissione edilizia	18
Capitolo V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	20
Art. 18. - Punti di linea e di livello	20
Art. 19. - Inizio e conduzione dei lavori e visita preliminare alla rete fognaria esterna	20
Art. 20. - Opere provvisionali, assiti, steccati e ponti di servizio	21
Art. 21. - Scavi e demolizioni	21
Art. 22. - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	21
Art. 23. - Esecuzione di lavori in centro storico	21
Art. 24. - Vigilanza sulle costruzioni	21
Art. 25. - Ultimazione dei lavori	21
Art. 26. - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	21
Art. 27. - Numeri civici	21
Capitolo VI - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE	21
Art. 28. - Sovrastrutture ed accessori	21
Art. 29. - Rientranze e cortili	21
Art. 30. - Chiostrine	21
Art. 31. - Recinzioni di aree private	21
Art. 32. - Prescrizioni edilizie particolari	21
Art. 33. - Decoro degli edifici	21
Art. 34. - Decoro degli spazi ed alberature	21
Art. 35. - Intonaci, tinteggiature, rivestimenti	21
Art. 36. - Sporgenze ed oggetti	21
Art. 37. - Cornicioni, gronde, pluviali, abbaini, coperture	21
Art. 38. - Scale esterne	21
Art. 39. - Vegetazione ed alberature	21
Art. 40. - Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico-artistico	21
Art. 41. - Servitù pubbliche	21
Art. 42. - Misurazione delle larghezze stradali	21
Art. 43. - Allineamenti ed arretramenti	21
Art. 44. - Accessi da strade pubbliche	21

Art. 45. - Deroghe per interventi di recupero	21
Art. 46. - Aree comprese in più zone territoriali omogenee	21
Capitolo VII - NORME IGIENICO-SANITARIE	21
Art. 47. - Igiene del suolo e del sottosuolo	21
Art. 48. - Protezione dall'umidità ed isolamento termico	21
Art. 49. - Isolamento acustico	21
Art. 50. - Rumori	21
Art. 51. - Fognature private	21
Art. 52. - Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano	21
Art. 53. - Classificazione dei locali	21
Art. 54. - Parametri abitativi (DM 5/7/75 e L. 457/78 art. 43)	21
Art. 55. - Locali di abitazione permanente	21
Art. 56. - Locali di servizio e disobbligo annessi alle abitazioni	21
Art. 57. - Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse	21
Art. 58. - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	21
Art. 59. - Caratteristiche e finiture degli edifici abitati	21
Art. 60. - Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra	21
Art. 61. - Stoccaggi di acque reflue	21
Art. 62. - Edifici e locali ad uso collettivo	21
Art. 63. - Locali per alloggi collettivi	21
Art. 64. - Locali per autorimesse	21
Capitolo VIII - FABBRICATI RURALI ED ANNESSI	21
Art. 65. - Fabbricati rurali	21
Art. 66. - Stalle e ricoveri animali non costituenti allevamenti intensivi zootecnici	21
Art. 67. - Concimaie a servizio di stalle e ricoveri non costituenti allevamenti intensivi zootecnici	21
Art. 68. - Allevamenti intensivi di animali e relative concimaie	21
Art. 69. - Normativa riguardante le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali della edificazione in zona agricola	21
Capitolo IX - STABILITÀ, SICUREZZA E COMFORT DELLE COSTRUZIONI	21
Art. 70. - Opere in c.a., c.a.p. o a struttura metallica	21
Art. 71. - Obbligo della manutenzione	21
Art. 72. - Costruzioni pericolanti	21
Art. 73. - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	21
Art. 74. - Prevenzione dai pericoli di incendio	21
Art. 75. - Norme tecnologiche generali	21
Art. 76. - Requisiti termici e igrometrici	21
Art. 77. - Requisiti illuminotecnici	21
Art. 78. - Requisiti acustici	21
Art. 79. - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	21
Art. 80. - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	21
Art. 81. - Requisiti ecologici	21
Capitolo X - DISPOSIZIONI FINALI	21
Art. 82. - Entrata in vigore del presente Regolamento	21
Art. 83. - Norme abrogate	21
Art. 84. - Vigilanza sui lavori	21
Art. 85. - Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti	21
Art. 86. - Sanzioni	21

Capitolo I - FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1. - Contenuto, limiti e validità del Regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio^{1[1]}, con il Piano Regolatore Generale^{2[2]} e le relative Norme Tecniche di Attuazione^{3[3]}, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto, disciplina l'attività urbanistico-edilizia in tutto il territorio comunale.
2. Il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari^{4[4]}. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sugli altri regolamenti comunali in precedenza emanati.
3. Sono soggette alle norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento le opere edilizie e di urbanizzazione del terreno da eseguire da enti o privati, anche su aree demaniali, ricadenti nel territorio del Comune.

Art. 2. - Richiamo al PRG

1. Il presente Regolamento va posto in relazione alle speciali indicazioni e prescrizioni contenute nel PRG, di cui fa parte sostanziale ed integrale.
2. Le indicazioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati assoggettandoli a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG con allegato RE non siano stati regolarmente approvati i relativi progetti esecutivi di utilizzazione od adottati dal consiglio comunale i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.
3. Dopo tale scadenza i beni in questione sono soggetti solo alle norme delle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto.

^{1[1]} Di seguito abbreviato in RE, o semplicemente Regolamento.

^{2[2]} Di seguito abbreviato in PRG, o semplicemente Piano.

^{3[3]} Di seguito abbreviate in NA, o semplicemente Norme.

^{4[4]} Le leggi statali o della Regione del Veneto e gli atti aventi forza di legge.

**Capitolo II - RESPONSABILITÀ DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI.
RESPONSABILITÀ E REQUISITI DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI
ASSUNTORI DEI LAVORI**

Art. 3. - Responsabilità e requisiti

1. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.
2. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri, architetti, urbanisti, dottori in agraria, geometri, periti industriali edili, periti agrari od agrotecnici, abilitati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze secondo le disposizioni di legge che loro si riferiscono ed essere iscritti ai relativi albi professionali.
3. Il Comune deferisce ai rispettivi ordini o collegi quei progettisti, direttori dei lavori o collaudatori che dichiarino dati non conformi alla realtà.
4. Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido sia dell'osservanza delle norme generali di legge e di Regolamento, sia delle modalità esecutive fissate nella concessione.
5. La concessione e l'autorizzazione edilizia si intendono accordate fatti salvi i poteri spettanti ad altre autorità e sotto riserva dei diritti dei terzi, compreso il comune quale ente patrimoniale, nell'intesa che essa non impegna il comune all'infuori del presente Regolamento e non esonera il proprietario, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

Capitolo III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Art. 4. - Obbligo della concessione o dell'autorizzazione per opere edilizie

1. Chiunque intenda eseguire, nel territorio comunale, opere edilizie o intenda introdurre varianti o eseguire solo parzialmente opere già approvate, deve richiederne concessione o autorizzazione edilizia al Comune, per gli effetti dell'art. 31 della L. 1150/42, dell'art. 1 della L. 10/77 e dell'art. 76 della L.R. 61/85, ed all'uopo presentare all'amministrazione stessa il relativo progetto, redatto nei modi prescritti dagli articoli del presente Regolamento.

Art. 5. - Opere soggette a concessione edilizia

1. Sono da considerare soggette alla preventiva concessione del Comune i seguenti interventi, fatte salve le possibilità di cui alla L. 662/96, art. 2, comma 60, e le disposizioni legislative successive all'entrata in vigore del presente Regolamento:
 - a) a) nuove edificazioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, ristrutturazioni edilizie con vincolo parziale, variazioni di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate, così come definiti agli articoli 15, 13, 12, 11 e 16 delle NA, anche nel sottosuolo;
 - b) b) piani urbanistici attuativi di iniziativa privata;
 - c) c) opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - d) d) monumenti, fontane ed opere decorative;
 - e) e) chioschi, edicole e verande a carattere permanente;
 - f) f) distributori di carburante e stazioni di servizio;
 - g) g) apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
 - h) h) case mobili, case prefabbricate e simili, purché non siano a carattere precario e temporaneo;
 - i) i) scavi o movimenti di terra a carattere permanente e di natura non agronomica che comportino modificazione dell'aspetto naturale del suolo;
 - j) j) ogni altra opera o intervento che comporti modifiche urbanistiche od edilizie del territorio comunale e che non sia compresa tra gli interventi di cui all'articolo successivo o per la quale sia prevista la concessione edilizia da leggi regionali o statali.

Art. 6. - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

1. Sono da considerare soggette alla preventiva autorizzazione del Comune i seguenti interventi, fatte salve le possibilità di cui alla L. 662/96, art. 2, comma 60, e le disposizioni legislative successive all'entrata in vigore del presente Regolamento:
 - a) a) manutenzioni straordinarie, restauri, risanamenti conservativi, demolizioni senza ricostruzioni, variazioni di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, così come definiti agli articoli 8, 9, 10, 14 e 16 delle NA, anche nel sottosuolo;
 - b) b) opere interne alle unità immobiliari, senza aumento della superficie utile;
 - c) c) formazione o modifica di muri di cinta, recinzioni, cancellate e muri di sostegno;
 - d) d) installazione di cartellonistica pubblicitaria in luoghi diversi da quelli ove ha sede l'attività cui è riferita;
 - e) e) formazione di insegne o vetrine;
 - f) f) installazione di tende non modeste, tettoie e sporgenze su spazi pubblici;
 - g) g) le nuove decorazioni di pareti esterne;

- h) h) costruzione o trasformazione di aree verdi, giardini, parchi o aree aperte al pubblico, anche di pertinenza di edifici privati, aventi superficie superiore a 3.000 mq;
- i) i) impianti fissi o mobili, accessi pedonali o carrabili, ponti, anche su aree demaniali, fatte salve le necessarie concessioni degli enti competenti;
- j) j) opere destinate ai cimiteri;
- k) k) ogni altro intervento elencato al punto 1 del 1° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 ^{5[5]}.

Art. 7. - Opere non soggette a concessione od autorizzazione edilizia

1. Non sono soggette a concessione od autorizzazione del Comune:
 - a) a) le opere di assoluta urgenza, o di necessità immediata, ordinate dal Comune;
 - b) b) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 7 delle NA;
 - c) c) le opere interne di cui al 2° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, secondo la procedura ivi descritta ^{6[6]};
 - d) d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o a miglioramenti fondiari di tipo agronomico;
 - e) e) le tende di modeste dimensioni, su suolo privato, visibili al pubblico;
 - f) f) gli interventi comportanti occupazione precaria e temporanea del suolo;
 - g) g) le opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, o siano eseguite in aree esterne ai centri abitati;
 - h) h) la costruzione di baracche di cantiere, limitatamente al corso di lavori concessi, autorizzati o comunicati;
 - i) i) le protezioni stagionali di colture (solo chiusura con nylon, non con pannelli frangivento);
 - j) j) le mostre campionarie provvisorie all'aperto.

Art. 8. - Domanda di concessione od autorizzazione

1. La richiesta di concessione od autorizzazione per eseguire le opere edilizie indicate nei precedenti articoli 5 e 6, deve essere indirizzata al Comune, redatta su modulo a stampa

^{5[5]} L.R. 61/85, art. 76 (Concessione e autorizzazione), 1° comma, punto 1, come modificato dall'art. 15 della L.R. 9/86:

- a) a) le opere, costituenti pertinenze non autonomamente realizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque di 1/3 quella dell'edificio principale;
- b) b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- d) d) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

^{6[6]} L.R. 61/85, art. 76 (Concessione e autorizzazione), 2° comma:

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle LL. 1089/39, 1497/39 o 171/73, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

(reso legale) fornito dall'ufficio tecnico, da compilare dettagliatamente ed esattamente in ogni sua parte, e corredata della documentazione di cui all'articolo seguente.

2. La richiesta di concessione od autorizzazione e gli allegati di cui all'articolo seguente devono portare la firma per esteso, con l'indicazione del domicilio, di un recapito telefonico e del codice fiscale:

- 1) del richiedente,
- 2) del proprietario committente o di suo legale rappresentante o del titolare di idoneo diritto,
- 3) del progettista.

Contemporaneamente alla domanda di concessione od autorizzazione o all'atto della dichiarazione di inizio lavori devono anche essere comunicati i nominativi:

- 4) del direttore dei lavori,
- 5) dell'assuntore dei lavori.

I firmatari sono responsabili per ogni inosservanza di disposizioni di legge, di Regolamento o contenute nell'atto di concessione od autorizzazione.

3. Le eventuali sostituzioni del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate al Comune dagli interessati subentranti a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4. La concessione (o autorizzazione) è revocabile quando risulti che:

- 1) la concessione od autorizzazione sia stata ottenuta in base a disegni, elaborati o dichiarazioni non rispondenti al vero;
- 2) vi sia stata sostituzione nelle figure indicate al 2° comma senza la prescritta comunicazione al Comune;
- 3) il direttore dei lavori abbia abbandonato o non abbia effettivamente assunto la direzione;
- 4) siano state contravvenute disposizioni di legge, di Regolamento o contenute nell'atto di concessione od autorizzazione.

Art. 9. - Allegati a corredo della domanda di concessione od autorizzazione

1. Alla richiesta di concessione od autorizzazione dovranno essere allegati, oltre a tutti i nulla-osta od autorizzazioni preventivi di altre amministrazioni previsti dalla legge, i seguenti elaborati (suddivisi in tavole di dimensioni contenute, compatibilmente con le necessità di rappresentazione, piegate nel formato A4):

- a) a) estratto di mappa catastale aggiornato, orientato col nord verso l'alto del disegno, comprendente una zona di almeno 100 m circostante la proprietà in oggetto e con indicati tutti i fabbricati esistenti nella zona rappresentata ed evidenziati con segno marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico dell'immobile in oggetto;
- b) b) estratto di PRG ed eventualmente di piano urbanistico attuativo, orientato col nord verso l'alto del disegno, comprendente una zona di almeno 100 m circostante la proprietà in oggetto, con evidenziati con segno marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico dell'immobile in oggetto;
- c) c) le previsioni normative di PRG o di piano urbanistico attuativo;
- d) d) planimetria generale dello stato di fatto risultante da rilievo topografico quotato (orizzontalmente e verticalmente, con indicato almeno un caposaldo di livellazione) dell'area interessata dal progetto, in scala non minore di 1:200, con indicati:
 - 1) gli spazi pubblici circostanti con le relative destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.) e dimensioni (larghezze stradali, ecc.) e con i marciapiedi e gli allineamenti esistenti,
 - 2) i confini di proprietà, tutti i fabbricati o manufatti esistenti nei lotti confinanti con l'area edificanda (anche se in fase di costruzione) o

- eventualmente già presenti sull'area stessa, le distanze intercorrenti tra questi ed i confini di proprietà,
- 3) le alberature e gli elementi orografici significativi;
- e) e) planimetria generale di progetto, nella stessa scala della precedente, con indicati, oltre agli elementi interni ed esterni all'area che non vengono modificati:
- 1) l'edificio o gli edifici in progetto e le sistemazioni esterne significative che si possono apprezzare nella scala del disegno, con descrizione dei materiali delle pavimentazioni,
 - 2) le distanze intercorrenti tra l'edificio progettato ed i confini di proprietà,
 - 3) le distanze intercorrenti tra l'edificio progettato e tutti gli edifici circostanti,
 - 4) l'esatta delimitazione quotata dell'area di pertinenza del nuovo edificio, così come definita all'art. 5 delle NA,
 - 5) i calcoli di verifica, corredati da grafici illustrativi, dimostranti il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PRG o da piano urbanistico attuativo, riferiti alla superficie reale risultante da rilievo topografico,
 - 6) l'ubicazione degli accessi carrabili e pedonali da aree pubbliche;
- f) f) almeno una sezione verticale delle due planimetrie precedenti, eseguita preferibilmente sugli accessi alle aree pubbliche ed indicante la nuova opera;
- g) g) piante in scala 1:100 di tutti i piani, sia sotto sia sopra il piano di campagna, compresi il sottotetto, la copertura e gli eventuali volumi tecnici sporgenti (vano ascensore, vano scala, ecc.); nella pianta del piano terra dovrà essere indicato l'allineamento stradale e possibilmente i confini di proprietà e le principali opere di sistemazione esterna; in ciascun vano, o riuniti in tabella, dovranno essere indicati:
- 1) 1) la destinazione,
 - 2) 2) la superficie netta,
 - 3) 3) il rapporto di illuminazione;
- h) h) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione, quotate e con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani, degli spessori dei solai e dell'altezza totale dell'edificio misurata secondo le indicazioni dell'art. 5 delle NA, con evidenziate le sezioni di scavo, di riporto e la linea naturale di campagna;
- i) i) tutti i prospetti visibili, esterni ed interni, in scala 1:100, compresi gli eventuali volumi tecnici, con le indicazioni dei vuoti e dei pieni, degli aggetti e degli sporti e con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici, dei materiali di finitura impiegati e dei colori dei materiali stessi; ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada dovrà essere completato con una porzione significativa della facciata del fabbricato o dei fabbricati attigui o, almeno, dovrà essere presentata una fotografia degli edifici contigui nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato;
- j) j) particolari costruttivi delle facciate, ove richiesto o se ritenuti necessari od utili per una migliore comprensione del progetto, in scala 1:20 (od 1:10) per uno sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e l'indicazione dei particolari decorativi, dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione;
- k) k) eventuale recinzione, con andamento planimetrico, sezione, prospetto e dettagli, in scala 1:20, ed indicazione dei materiali impiegati e del paramento esterno previsto;
- l) l) schema delle fognature nere e bianche e relativo smaltimento;
- m) m) rilievo fotografico dell'ambiente, con planimetria riportante i coni ottici e foto a colori di dimensioni almeno 10×15 cm, nel numero e tipo atti ad illustrare l'intorno dell'edificio ed eventualmente estesa agli edifici vicini;
- n) n) per gli interventi su edifici esistenti o per le varianti, i disegni andranno elaborati riportando in contrapposizione lo stato di fatto (inferiore) e quello di progetto (superiore);

- o) o) per gli interventi su edifici esistenti si dovrà elaborare inoltre la situazione di confronto fra lo stato di fatto e quello di progetto, con evidenziate in colore giallo le demolizioni sullo stato di fatto ed in colore rosso le ricostruzioni sul progetto;
- p) p) relazione descrittiva che comprenda:
 - 1) 1) breve illustrazione delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali dell'edificazione proposta,
 - 2) 2) chiara destinazione d'uso del fabbricato, in ogni sua parte,
 - 3) 3) natura del paramento esterno previsto,
 - 4) 4) tipo e colorazione previsti del tetto,
 - 5) 5) descrizione sommaria dei vari impianti, delle strutture, della tipologia interna;
- q) q) copia del titolo di proprietà (atto pubblico o altro documento probatorio);
- r) r) dichiarazione del progettista e dimostrazione grafica dalla quale risulti il rispetto della L. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- s) s) progetto, ove occorrente, degli impianti ai sensi della L. 46/90 (Norme per la sicurezza degli impianti), o attestazione di conformità degli stessi alle norme di legge; il progetto dovrà comunque essere presentato unitamente alla documentazione richiesta per il rilascio della concessione edilizia;
- t) t) nel caso di nuovi fabbricati o ampliamento di fabbricati preesistenti, il modello ISTAT /I/201, compilato dal richiedente;
- u) u) per gli insediamenti produttivi, la scheda informativa su moduli predisposti dall' ULSS;
- v) v) dichiarazione del proprietario che per gli edifici sui quali si propone l'intervento è o non è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 o art. 39 della L. 724/94 ed eventuali estremi delle concessioni rilasciate;
- w) w) qualora esistano allevamenti zootecnici in un raggio di 500 m, una dichiarazione attestante la loro esistenza;
- x) x) documentazione di previsione dell'impatto acustico di cui all'art. 1.4 del DPCM 1/3/91;
- y) y) nel caso di rifacimento di intonaci o tinte, campionatura dei colori o il riferimento all'abaco dei colori realizzato dal comune;
- z) z) per edifici di particolare importanza e per una più chiara valutazione, la commissione edilizia comunale potrà richiedere, in aggiunta ai documenti sopra elencati, disegni in scala maggiore o plastici degli edifici costruendi e di quelli contigui, prospettive a colori, fotomontaggi o simulazioni fotografiche da vari punti di vista, campionature in corso d'opera, modinature o simulacri in sito e tutti quei dati che ritenga necessari ed opportuni per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

2. Le richieste di concessioni o autorizzazioni concernenti in tutto o in parte ambienti di lavoro la cui destinazione sia specifica e definita già all'atto dell'inoltro della richiesta, oltre alla dichiarazione impegnativa di cui sopra dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- 1. 1. qualora rientrino nelle attività di cui al DPCM 10/8/88 n°377, dovranno essere sottoposti alla procedura di *valutazione di impatto ambientale* secondo quanto previsto dallo stesso DPCM e dal DPCM 27/12/88;
- 2. 2. il Comune, previo conforme parere motivato dell'USSL, può richiedere la presentazione della dichiarazione di compatibilità ambientale qualora i progetti rientrino tra le seguenti attività:
 - 1) **Agricoltura**
 - a) a) progetti di ricomposizione rurale,
 - b) b) progetti volti a destinare terre incolte o estensioni seminaturali alla coltivazione agricola intensiva,
 - c) c) progetti di idraulica agricola,

- d) d) primi rimboschimenti, qualora rischino di provocare trasformazioni ecologiche negative, e dissodamenti destinati a consentire la conversione ed un altro tipo di sfruttamento del suolo,
- e) e) impianti che possono ospitare volatili da cortile,
- f) f) impianti che possono ospitare suini,
- g) g) piscicoltura di salmonidi;

2) **Industria estrattiva**

- a) a) estrazione della torba;
- b) b) trivellazioni in profondità escluse quelle intese a studiare la stabilità del suolo e in particolare:
 - 1) trivellazioni geotermiche,
 - 2) trivellazioni per lo stoccaggio dei residui nucleari,
 - 3) trivellazioni per l'approvvigionamento di acqua,
- a) a) estrazione di minerali diversi da quelli metallici e energetici, come marmo, sabbia, ghiaia, scisto, sale, fosfati, potassa,
- b) b) estrazione di carbon fossile e di lignite in coltivazioni in sotterraneo,
- c) c) estrazione di carbon fossile e di lignite in coltivazioni a cielo aperto,
- d) d) estrazioni di petrolio,
- e) e) estrazione di gas naturale,
- f) f) estrazione di minerali metallici,
- g) g) estrazione di scisti bituminosi,
- h) h) estrazione di minerali non energetici (senza minerali metallici) a cielo aperto,
- i) i) impianti di superficie dell'industria di estrazione di carbon fossile, di petrolio, di gas naturale e di minerali metallici nonché di scisti bituminosi,
- j) j) cokerie (distillazione a secco del carbone),
- k) k) impianti destinati alla fabbricazione di cemento;

3) **Industria energetica**

- a) a) impianti industriali per la produzione di energia elettrica, a vapore e acqua calda,
- b) b) impianti industriali per il trasporto del gas, vapore e acqua calda; trasporto di energia elettrica mediante linee aeree,
- c) c) stoccaggio in superficie di gas naturale,
- d) d) stoccaggio di gas combustibili in serbatoi sotterranei,
- e) e) stoccaggio in superficie di combustibili fossili,
- f) f) agglomerazione industriale di carbon fossile e lignite,
- g) g) impianti per la produzione o l'arricchimento di combustibili nucleari,
- h) h) impianti per il ritrattamento di combustibili nucleari irradiati,
- i) i) impianti per la raccolta e il trattamento di residui radioattivi,
- j) j) impianti per la produzione di energia idroelettrica;

4) **Lavorazione dei metalli**

- a) a) stabilimenti siderurgici, comprese le fonderie; fucine, trafile e laminatori,
- b) b) impianti di produzione, compresa la fusione, affinazione, filatura e laminatura di metalli non ferrosi, salvo i metalli preziosi,
- c) c) imbutitura, tranciatura di pezzi di notevoli dimensioni,
- d) d) trattamento in superficie e rivestimento dei metalli,
- e) e) costruzione di caldaie, di serbatoi e di altri pezzi in lamiera,
- f) f) costruzione e montaggio di autoveicoli e costruzione dei relativi motori,
- g) g) cantieri navali,
- h) h) impianti per la costruzione e riparazione di aeromobili,

- i) i) costruzione di materiale ferroviario,
 - j) j) imbutitura di fondo con esplosivi,
 - k) k) impianti di arrostimento e sinterizzazione di minerali metallici;
- 5) Fabbricazione del vetro**
- 6) Industria Chimica**
- a) a) trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici,
 - b) b) produzione di antiparassitari e di prodotti farmaceutici, di pitture e di vernici, di elastomeri e perossidi,
 - c) c) impianti di stoccaggio di petrolio, prodotti petrolchimici e chimici,
- 7) Industria dei prodotti alimentari**
- a) a) fabbricazione di grassi vegetali e animali,
 - b) b) fabbricazione di conserve di prodotti animali e vegetali,
 - c) c) fabbricazione di prodotti lattiero-caseari,
 - d) d) industria della birra e del malto,
 - e) e) fabbricazione di dolci e sciroppi,
 - f) f) impianti per la macellazione di animali,
 - g) g) industrie per la produzione della fecola,
 - h) h) stabilimento per la produzione di farina di pesce e di olio di pesce,
 - i) i) zuccherifici;
- 8) Industria dei tessuti, del cuoio, del legno, della carta**
- a) a) officine per il lavaggio, sgrassaggio e imbianchimento della lana,
 - b) b) fabbricazione di pannelli di fibre, pannelli di particelle e compensati,
 - c) c) fabbricazione di pasta per carta, carta e cartone,
 - d) d) stabilimento per la finitura di fibre,
 - e) e) impianti per la produzione e la lavorazione di cellulosa,
 - f) f) stabilimenti per la concia e l'allumatura;
- 9) Industria della gomma**
- a) a) fabbricazione e trattamento di prodotti a base di elastomeri;
- 10) Progetti di infrastrutture**
- a) a) lavori per l'attrezzatura di zone industriali,
 - b) b) lavori di sistemazione urbana,
 - c) c) impianti meccanici di risalita e teleferiche,
 - d) d) costruzione di strade, porti, compresi i porti di pesca e aeroporti,
 - e) e) opere di canalizzazione e regolazione di corsi d'acqua,
 - f) f) dighe e altri impianti destinati a trattenere le acque o ad accumularle in modo durevole (non comprese nel DPCM 10/8/88 n° 377),
 - g) g) tram, ferrovie, sopraelevate e sotterranee, funicolari o simili linee di natura particolare, esclusivamente o principalmente adibite al trasporto di passeggeri,
 - h) h) installazione di oleodotti o gasdotti,
 - i) i) installazione di acquedotti a lunga distanza,
 - j) j) porti turistici;
- 11) Altri progetti**
- a) a) villaggi di vacanza, complessi alberghieri,
 - b) b) piste permanenti per corse e prove d'automobili e motociclette,
 - c) c) impianti d'eliminazione di rifiuti industriali e domestici,
 - d) d) impianti di depurazione,
 - e) e) depositi di fanghi,
 - f) f) stoccaggio di rottami di ferro,

- g) g) banchi di prova per motori, turbine o reattori,
- h) h) fabbricazione di fibre minerali artificiali,
- i) i) fabbricazione, condizionamento, carico o messa in cartucce di polveri ed esplosivo,
- j) j) stabilimenti di squartamento;

In tal caso la documentazione dovrà contenere anche quanto segue:

- 1) 1) descrizione del progetto, comprese in particolare:
 - a) a) una descrizione delle caratteristiche fisiche dell'insieme del progetto e delle esigenze di utilizzazione,
 - b) b) una descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi, con l'indicazione per esempio,
 - c) c) della natura e della quantità dei materiali impiegati,
 - d) d) una valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previsti (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazione, luce, calore, radiazione, ecc.) risultanti dall'attività del progetto proposto;
- 1) 1) eventualmente una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal committente, con indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo dell'impatto ambientale;
- 2) 2) una descrizione delle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto importante del progetto proposto, con particolare riferimento alla popolazione, alla fauna e alla flora, al suolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, ai beni materiali, compreso il patrimonio architettonico e archeologico, al paesaggio e all'interazione tra questi vari fattori;
- 3) 3) una descrizione dei probabili effetti rilevanti del progetto proposto sull'ambiente:
 - a) a) dovuti all'esistenza del progetto,
 - b) b) dovuti all'utilizzazione delle risorse naturali,
 - c) c) dovuti all'emissione di inquinanti, alla creazione di sostanze nocive e allo smaltimento dei rifiuti e la menzione da parte del committente dei metodi di previsione utilizzati per valutare gli effetti sull'ambiente;
- 1) 1) una descrizione delle misure previste per evitare, ridurre e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente;
- 2) 2) un riassunto non tecnico delle informazioni trasmesse sulla base dei punti precedenti;
- 3) 3) un sommario delle eventuali difficoltà (lacune tecniche o mancanza di conoscenze) incontrate dal committente nella raccolta dei dati richiesti.

Art. 10. - Domanda di parere preliminare della commissione edilizia

1. Per opere di particolare importanza è consentito di sottoporre all'esame della Commissione edilizia comunale^{7[7]} progetti di massima o semplici schemi volumetrici allo scopo di ottenere un parere preliminare ed eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo. Detto parere non sarà comunque da ritenersi vincolante per la CEC.

Art. 11. - Onerosità della concessione e dell'autorizzazione edilizia

1. La concessione o l'autorizzazione comportano la corresponsione di contributi commisurati alle incidenze delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione, qualora spettanti, valutati in base delle tabelle parametriche adottate dal comune in conformità alla L.R. 61/85.

^{7[7]} Di seguito abbreviata in CEC.

Art. 12. - Rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia

1. La concessione o l'autorizzazione viene rilasciata dal Comune al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla, con le modalità, procedura ed effetti di cui agli articoli 76, 77, 78 e 79 della L.R. 61/85 e sue modifiche.
2. La concessione o l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento della pratica e dopo l'avvenuto assolvimento degli obblighi relativi ai contributi dovuti, ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nei modi di legge.
3. La concessione o l'autorizzazione va redatta in duplice originale in bollo.
4. La concessione o l'autorizzazione viene rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento comunale non contiene espressa menzione al riguardo.
5. Nelle concessioni od autorizzazioni dovranno essere indicati:
 - 1) data del parere espresso dalla CEC,
 - 2) eventuali condizioni poste all'esecuzione dei lavori,
 - 3) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
6. Il rilascio di concessione o autorizzazione comporta la corresponsione dei relativi diritti di segreteria.
7. Con il rilascio della concessione o autorizzazione verrà restituita all'interessato una copia dei disegni debitamente vistati, che dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori, per tutta la durata degli stessi, a disposizione degli incaricati comunali, per i controlli in corso di esecuzione.
8. Dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
9. Il rilascio della concessione o autorizzazione è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 26 delle NA, od alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Art. 13. - Provvedimenti per opere arbitrarie

1. La concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie costituisce presunzione di conformità delle opere stesse alle leggi e regolamenti in vigore. Questo non esonera il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dall'obbligo di attenersi a dette leggi, regolamenti e disposizioni contenute nell'atto di concessione od autorizzazione, sotto la propria responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.
2. Il Comune farà sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto approvato o per qualsiasi ragione non regolamentari, con facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dar corso agli altri provvedimenti del caso, senza pregiudizio dell'applicazione delle sanzioni di legge.

Art. 14. - Rilascio della concessione per strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e concessioni in tali aree

1. La concessione viene rilasciata dal Comune dopo che sia stata espletata la procedura prescritta, ed in particolare dopo la stipula della convenzione, la sua registrazione e trascrizione. La trascrizione può essere provvisoriamente sostituita da dichiarazione del soggetto rogante, accompagnata dalla ricevuta attestante l'avvenuto deposito dell'istanza di trascrizione, con obbligo di produrre copia della nota in seguito al rilascio.

Art. 15. - Validità della concessione e dell'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; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio. Termini diversi ed interruzione dei lavori sono possibili nei casi di cui all'art. 78 della L.R. 61/85 ^{8[8]}. La proroga può essere concessa a condizione che la domanda relativa sia presentata prima della scadenza del termine.
3. 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.
4. La concessione e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della L. 10/77 e le sanzioni previste dall'art. 2 della L. 47/85.
5. La data di inizio dei lavori (o di ripresa dei medesimi in caso di sospensione) dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di apposito stampato predisposto dall'ufficio tecnico.

^{8[8]} L.R. 61/85, art. 78, 2° e 3° comma:

... un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione o autorizzazione consente al sindaco l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Capitolo IV

~~COMMISSIONE EDILIZIA ED ESAME DEI PROGETTI~~

COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (art. 45 nonies L.R. 11/2004 come modificato dall'art. 11 della L.R. 10/2011)

~~Art. 16. Commissione edilizia~~³

1. La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia di edilizia ed urbanistica. Essa è formata da membri eletti dal consiglio comunale e da membri di diritto.
2. È membro di diritto:¹
il Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata – Urbanistica che ne è Presidente, o un tecnico comunale suo delegato;
3. Sono membri eletti:
 - 1) tre esperti eletti dal consiglio comunale, con voto limitato ad uno, scelti fra ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, **geologi, biologi,**² periti industriali edili, diplomati in scuole d'arte o laureati in materie storico-artistiche, agronomi, agrotecnici o periti agrari particolarmente esperti nella materia, di cui almeno uno in rappresentanza delle minoranze;
 - 2) **due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale, eletti dal consiglio comunale, con voto limitato ad uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, scelti fra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, come previsto dall'art. 6 della L. 63/94; questi esprimeranno il proprio parere per progetti ricadenti in aree sottoposte al vincolo del D. Lgs. 42/2004 Parte Terza, Titolo I 490/99, titolo II**².
4. Il consiglio comunale provvede in pari modo alla loro surrogazione per eventuali vacanze nel numero.
5. Può assistere alle sedute, senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato proposto dal responsabile del settore urbanistica.
6. I membri elettivi durano in carica 3 anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori. La CEC deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato. Oltre tale data, se dovesse esprimere i pareri, questi ultimi sono considerati nulli. Sono richiamabili le previsioni del punto 5 dell'art. 36 della L. 142/90 nel caso il consiglio comunale sia impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione.
7. Il consiglio comunale può dichiarare dimissionari i membri eletti che siano rimasti assenti per almeno tre sedute consecutive senza giustificato motivo.
8. Il consiglio comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera commissione.

¹ comma modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 57/2005

² modifiche introdotte con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 30.05.2011

³ articoli 16 e 17 abrogati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 25.07.2011

9. La CEC può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Comune, i committenti e/o i progettisti firmatari delle domande di **Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A., P.A.S., ecc.** concessione o autorizzazione ² sottoposte ad esame.
10. La CEC può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
11. Dei pareri espressi dalla CEC, il segretario redige verbale.
12. I membri della CEC sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
13. Ai membri della CEC sarà corrisposto un gettone di presenza ogni qualvolta parteciperanno alle convocazioni.
14. I compiti della CEC sono i seguenti:
- a) **Esaminare ed esprimere il proprio parere, sia sul lato tecnico ed estetico sia dal lato urbanistico, riferito alla natura dell'uomo e dell'ambiente, sui progetti edilizi ed urbanistici per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione di parere ovvero approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale (Consiglio Comunale, Giunta Municipale), in base a disposizioni legislative, normative e/o regolamentari;**
 - b) **Esaminare ed esprimere il proprio parere per qualsiasi intervento che comporti trasformazione del territorio dal punto di vista paesaggistico in aree vincolate ai sensi della Parte Terza – Titolo I del D.Lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;**
 - c) **Esaminare ed esprimere il proprio parere per particolari progettazioni caratterizzate da elevata complessità riferita ad una cubatura superiore a 2.000 mc; ²**
- ~~a) a) esaminare ed esprimere il proprio parere, sia sul lato tecnico ed estetico sia dal lato urbanistico, riferito alla natura dell'uomo ed all'ambiente, sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di riforma e di ricostruzione di qualche rilievo, per i quali sia prescritta l'autorizzazione dell'autorità comunale, sulla dipintura e ornamentazione delle facciate di edifici costituenti beni culturali vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (titolo I) o ricadenti in zona territoriale omogenea A, sulla apposizione di insegne di nuovo genere e su quanto può interessare il regime edilizio, l'igiene e l'ornato;~~
- ~~b) b) esaminare ed esprimere il proprio parere sui piani urbanistici attuativi, esaminati anche dal punto di vista socio-urbano ed ambientale. ²~~
15. Il voto della CEC è consultivo ed obbligatorio e non costituisce presunzione del rilascio del **Permesso di Costruire** concessione o autorizzazione edilizia ², che è riservato esclusivamente al Comune; **mentre costituisce presupposto fondamentale nel caso di valutazione paesaggistica per la stesura della relazione illustrativa sugli accertamenti e conseguente emanazione di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004. ²**
16. Potrà essere sentito, in casi di particolare importanza, il parere di persone notoriamente esperte in materia.

² modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 30.05.2011

17. Per i componenti la CEC esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i consiglieri comunali e quelle richiamate dalla circolare ministeriale 5/9/66 n° 3968 che vieta l'inclusione, tra i componenti la CEC, di rappresentanti di organi statali.
18. Ai membri della CEC non è ammesso ricoprire contemporaneamente anche la carica di consigliere comunale e viceversa.
19. Alle sedute della Commissione Edilizia può partecipare il Sindaco o suo Delegato, senza diritto di voto, per i soli argomenti di pianificazione urbanistica, di opere pubbliche e della loro programmazione, di modifiche al regolamento edilizio, o comunque per provvedimenti la cui valutazione può impingere giudizi squisitamente politici. In ogni caso tale presenza deve limitarsi alla fase della esposizione, al termine della quale dovrà necessariamente lasciare la seduta, con conseguente esclusione della fase della votazione.¹

Art. 17. - Esame dei progetti - Adunanze della commissione edilizia³

1. Le domande di **Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A., P.A.S., concessione od autorizzazione**², con gli allegati descritti all'art. 9, vengono trasmesse alla CEC per il prescritto parere allegando il rapporto scritto dell'ufficio tecnico comunale sulla conformità o meno del progetto al presente Regolamento, alle **N.T.A. NA**² del PRG ed alle altre disposizioni vigenti.
2. Nel caso che il progetto presenti deficienze di documentazione il Comune può restituirlo al proponente per il completamento.
3. La CEC si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese, ed in via straordinaria ogni volta che almeno due membri elettivi lo richiedano per iscritto o che il Presidente lo ritenga necessario, ed è da lui convocata mediante invito scritto, **trasmesso per posta ordinaria ovvero per via telematica (fax, e-mail, PEC)**.²
4. Per la validità dell'adunanza è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, tra i quali il presidente.
5. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti. In caso di parità prevale quello del presidente.
6. I processi verbali delle adunanze della CEC saranno iscritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati. Dopo l'approvazione della CEC, verranno firmati dal presidente, dal segretario e dai componenti la commissione.

¹ comma introdotto con deliberazione di Consiglio Comunale n° 57/2005

² modifiche introdotte con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 30.05.2011

³ articoli 16 e 17 abrogati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 25.07.2011

Art. 16 bis – Commissione locale per il paesaggio ⁴

1. Al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D. lgs. 42/2004, viene istituita la commissione locale per il paesaggio;
2. Sono soggetti all'esame della commissione gli interventi riguardanti:
 - Le richieste di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore di edifici ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/2004;
 - i piani/strumenti urbanistici attuativi e i comparti urbanistici, riguardati zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004;
 - gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004
3. Non sono sottoposti all'esame della Commissione locale per il paesaggio gli interventi di lieve entità di cui all'Allegato 1 del D.P.R. 9 luglio 2010 n° 139 così come indicato all'art. 4 comma 12 del medesimo;
4. L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della commissione locale per il paesaggio in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D. lgs 42/2004 e dalla normativa regionale;

Art. 17 bis – Composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio ⁴

1. La commissione è composta dai seguenti membri:
 - Quattro membri, nominati dal Sindaco, di cui uno proposto dalle minoranze, esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea in architettura, ingegneria, urbanistica, materie artistico-monumentali o equipollenti e di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia di tutela del paesaggio;
2. Nel provvedimento di nomina viene altresì designato, tra i quattro membri, colui che esercita la funzione di Presidente;
3. I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale dell'Amministrazione Comunale, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 444/1994 e succ. mod. e int.;
4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con provvedimento del Sindaco che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione;
5. Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione;
6. Non possono essere nominati a fare parte della commissione (riferito ai quattro componenti nominati dal Sindaco):
 - coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
 - i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;

⁴ articoli 16 bis e 17 bis introdotti con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 25.07.2011

7. I componenti della commissione non possono partecipare ed esprimere le proprie valutazioni in relazione a progetti da loro presentati;
8. Al fine di garantire il necessario coordinamento amministrativo e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, partecipa alla seduta, senza diritto di voto, il Responsabile dell'area tecnica Edilizia Privata e Urbanistica, o suo delegato, in qualità di Relatore.
Il Relatore può avvalersi di un segretario, appartenente al personale dell'Ufficio Tecnico, per la stesura dei verbali;
9. La commissione è convocata dal Relatore tramite comunicazione trasmessa per via telematica: fax, posta elettronica o posta elettronica certificata, almeno 7 (sette) giorni prima rispetto alla data della seduta;
10. Per la validità delle sedute della commissione, devono intervenire il Relatore, il Presidente e almeno due degli altri tre componenti esperti nominati dal Sindaco. Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla commissione, assume la presidenza della stessa un membro a ciò delegato per iscritto dal Presidente, scelto tra gli altri tre membri. In questo caso, la validità della seduta è garantita dalla presenza del Presidente delegato e dagli altri due membri nominati dal Sindaco;
11. I pareri della commissione vengono espressi a maggioranza dei voti; in caso di parità, prevale il parere del Presidente;
12. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 183, comma 3, del d.Lgs. 42/2004, contenente le "Disposizioni finali" si precisa altresì che *"La partecipazione alle commissioni previste dal presente codice e' assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni interessate, non da' luogo alla corresponsione di alcun compenso e, comunque, da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica"*.

Capitolo V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 18. - Punti di linea e di livello

1. Il titolare della concessione o autorizzazione per l'esecuzione delle opere, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere all'ufficio tecnico comunale 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 15 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. Trascorsi 15 giorni dalla domanda senza che sia intervenuto il sopralluogo, i lavori possono iniziare, senza peraltro che venga meno la responsabilità del titolare della concessione sull'osservanza degli allineamenti e quote di PRG e dell'eventuale piano attuativo.
3. Il titolare della concessione è tenuto a fornire il personale, gli strumenti ed i mezzi d'opera necessari per eseguire le operazioni di consegna dei punti fissi.

Art. 19. - Inizio e conduzione dei lavori e visita preliminare alla rete fognaria esterna

1. Una volta ritirata la concessione od autorizzazione e prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare deve:
 - 1) darne comunicazione scritta al Comune (depositando le dichiarazioni di accettazione incarico da parte del direttore dei lavori e del costruttore, qualora non indicati in progetto o diversi da essi);
 - 2) presentare in comune, qualora vi siano strutture in c.a., c.a.p. o metalliche, attestazione del deposito presso la Regione del Veneto, Ufficio del Genio Civile di Verona dei calcoli strutturali, qualora richiesti dalla L. 1086/71 e regolamenti relativi, nonché la documentazione richiesta dalla L. 10/91 e sue successive modifiche;
 - 3) presentare domanda al Comune di eventuale deroga delle norme contenute nel DPCM 1/3/91 da cui risulti il luogo dell'attività e gli insediamenti civili limitrofi, la durata dell'attività, l'orario della giornata in cui le attività saranno esercitate, i macchinari e gli impianti rumorosi utilizzati, la presumibile entità della rumorosità; il Comune invierà l'istanza al settore Igiene Pubblica dell'ULSS il cui responsabile individuerà le prescrizioni da indicare quali limitazioni di orario, limitazione del livello di rumore emesso, posizionamento di barriere acustiche; tali prescrizioni saranno recepite nell'autorizzazione da rilasciarsi ai sensi del 4° comma dell'art. 1 del DPCM 13/1/91.
2. Sia il direttore dei lavori che il costruttore dovranno avere i requisiti stabiliti dalla legge; in particolare il direttore dei lavori potrà dirigere solo i lavori ai quali è legalmente abilitato.
3. Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena della decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notifica della concessione stessa agli interessati.
4. Durante i lavori, allorché saranno in corso quelli relativi alla costruzione della rete fognaria esterna al fabbricato, il titolare della concessione deve chiedere al Comune una visita preliminare al sistema di convogliamento e smaltimento delle acque reflue. Tale

visita dovrà essere richiesta quando risultano già posate tutte le condotte per acque nere, i pozzetti, le fosse settiche, i sifoni e l'eventuale dispersione. Per la visita tutti gli scavi dovranno risultare scoperti in modo tale che un tecnico comunale dell'ufficio ecologia possano verificare l'andamento delle condotte, le caratteristiche dei pozzetti, della fossa Imhoff e dell'eventuale dispersione. Il tecnico comunale effettua il sopralluogo entro 8 giorni dalla domanda e redige un verbale con cui dichiara la regolarità dell'opera e la conformità con il progetto approvato. Trascorsi 8 giorni dalla domanda senza che sia intervenuto il sopralluogo, possono essere ultimati i lavori e cioè possono essere riempiti gli scavi, senza peraltro che venga meno la responsabilità del concessionario sull'opera realizzata. Il titolare della concessione è tenuto a fornire il personale, gli strumenti ed i mezzi d'opera necessari per eseguire le operazioni di verifica. L'accertamento sopra descritto condiziona il certificato di abitabilità/agibilità.

Art. 20. - Opere provvisorie, assiti, steccati e ponti di servizio

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose ed evitare, per quanto possibile, attività moleste a terzi.
2. Dovrà essere conseguita, ove necessaria, e scrupolosamente osservata l'autorizzazione del Comune per quanto concerne i rumori, ai sensi del 4° comma dell'art. 1 del DPCM 1/3/91 per quanto riguarda le attività del cantiere.
3. I cantieri dovranno essere recintati mediante uno steccato continuo che separi la loro area da altri spazi pubblici o aperti al pubblico; tali steccati dovranno avere altezza di almeno 2 m ed avere aspetto decoroso e stabilità garantita. Gli steccati dovranno essere integrati con appositi teli idonei a trattenere le emissioni di polvere. Gli steccati o altri impedimenti dovranno essere segnalati mediante coloritura in bianco e rosso a strisce negli spigoli e mediante apposizione di lampade rosse tenute accese durante le ore di oscurità, qualora confinino con aree destinate al transito pubblico o privato.
4. Il Comune, su richiesta degli interessati, può dispensare con provvedimento scritto dall'obbligo della recinzione, qualora non ostino ragioni di pubblica sicurezza, incolumità e decoro.
5. Qualora le opere di chiusura occupino spazi pubblici, il costruttore dovrà richiedere la preventiva autorizzazione dell'amministrazione proprietaria, indicando nella domanda l'ubicazione precisa dell'area occupata, la sua estensione, la durata dell'occupazione ed il tipo di recinzione; dovrà pure richiedere il sopralluogo di funzionari allo scopo di accertare lo stato degli spazi pubblici che verranno manomessi o occupati con la recinzione medesima.
6. Le porte e gli accessi praticabili aperte negli steccati dovranno aprirsi verso l'interno del cantiere ed essere chiusi durante le sospensioni dei lavori; ad ogni passaggio dovrà essere applicato un cartello di divieto di accesso per i non addetti ai lavori.
7. L'occupazione del suolo pubblico non deve essere protratta oltre al limite concesso, salvo rinnovo da richiedersi prima della scadenza del permesso.
8. L'amministrazione comunale può concedere o limitare, sia come spazio sia come tempo, l'occupazione di suolo pubblico quando essa possa arrecare pregiudizio alla viabilità ed all'uso degli spazi pubblici.
9. Quando non sia permessa la costruzione di steccati in occupazione di suolo pubblico, il primo ponte di servizio sopra ad esso dovrà avere una quota di almeno 4,20 m sopra al punto di pubblico passo, né potrà sporgere più di 2 m.

10. Il Comune può revocare l'autorizzazione in caso di dimostrate esigenze di pubblica utilità od in caso di interruzione dei lavori superiore a due mesi, imponendo il ripristino dello stato preesistente ed eventualmente provvedendovi d'ufficio a spese del titolare della concessione.
11. I ponti, le scale e le rampe di servizio devono essere fatti in modo da garantire la sicurezza degli addetti ai lavori, nonché da evitare la caduta di materiali; essi dovranno corrispondere alle norme del servizio di prevenzione igiene e sicurezza ambientale del lavoro (SPISAL) dell'ULSS n° 22 e della sezione impiantistica ed antinfortunistica del presidio multizonale di prevenzione (PMP) dell'ULSS n° 20 ed istituti assicurativi.

Art. 21. - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito interno del terreno.
2. Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone o a cose, scuotimenti del terreno o danneggiamenti ai fabbricati vicini e deve essere evitato il polverio.
3. Il trasporto dei materiali di scavo o di demolizione deve essere eseguito senza imbrattare il suolo pubblico. Sarà obbligo del titolare della concessione edilizia far pulire, secondo necessità, le vie di accesso al cantiere, eliminando fanghiglia e detriti e mantenendo in evidenza la segnaletica stradale.

Art. 22. - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opera sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda alla polizia municipale ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, le dimensioni di ingombro, la durata e lo scopo dell'opera 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 a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Comune ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio 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 è determinata in base al relativo regolamento comunale.
6. In caso di manomissione ed a garanzia del ripristino, il Comune, attraverso la polizia municipale, subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del competente ufficio tecnico comunale. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

7. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo anche temporaneo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Solo nel caso di assoluta necessità ed a richiesta dell'interessato, la polizia municipale può autorizzare e lasciare il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, saranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico e le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.
8. L'impianto del cantiere in area pubblica dovrà prevedere la realizzazione di idonea protezione del suolo pubblico secondo prescrizione imposta dall'ufficio tecnico comunale.
9. La mancata osservanza degli obblighi imposti o comunque il danneggiamento delle superfici comporteranno il risarcimento del danno e l'applicazione di sanzioni amministrative.
10. Sulla pavimentazione in porfido è vietato il transito e la sosta ad automezzi di portata superiore a 6.000 kg. La violazione della norma comporta il risarcimento del danno e l'irrogazione di sanzione amministrativa.

Art. 23. - Esecuzione di lavori in centro storico

1. Nel centro storico non si potranno effettuare lavori dal 15 giugno al 15 settembre, salvo deroghe motivate del Comune.

Art. 24. - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.
2. Per tale vigilanza il Comune si avvale dei tecnici comunali e degli agenti della polizia municipale.

Art. 25. - Ultimazione dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia deve denunciare al Comune, entro 10 giorni dall'avvenimento, l'ultimazione di lavori. Per data di ultimazione si intende la data di completamento delle strutture interne ed esterne, comprensivo della tinteggiatura esterna, salvo che nel caso di opere di urbanizzazione, ove si seguiranno le disposizioni contenute nella convenzione relativa.

Art. 26. - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti, il titolare della concessione od autorizzazione, ovvero l'utilizzatore nel caso di cambi di destinazione d'uso compatibili con la destinazione di zona e senza opere edili a ciò preordinate, deve chiedere al Comune il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 55 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:
 - a) a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico avente le caratteristiche prescritte dalla L. 1086/71;

- b) b) un certificato di regolare esecuzione, rilasciato da tecnico abilitato che citi esplicitamente la regolare esecuzione degli impianti e la conformità degli stessi alle indicazioni riportate nella documentazione presentata e richiesta dalle LL. 10/90 e 46/90 e successive modifiche;
- c) c) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Comune in sede di rilascio della concessione;
- d) d) certificato di collaudo di quegli impianti per i quali le norme vigenti lo richiedano;
- e) e) per gli edifici di uso collettivo e per quelli speciali di cui ai successivi articoli 62, 63, 64 i nulla osta di cui al punto d) sono resi obbligatori prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;
- f) f) una dichiarazione del direttore dei lavori con cui certifi chi, sotto sua responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (DPR 425/94);
- g) g) autorizzazioni di altri enti eventualmente necessarie in materia di igiene, sanità ed ambiente, correlate alla concessione e/o autorizzazione rilasciate, nonché copia della modulistica di cui alla circolare regionale - ULSS n°22 del 7/6/89;
- h) h) certificazione di cui all'art. 49 del presente Regolamento;
- i) i) per gli edifici pubblici, o privati aperti al pubblico, che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità di cui alla L. 13/89 e sue modifiche dovrà essere prodotta una dichiarazione, resa sotto la forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, con la quale si attesti che le opere sono state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- j) j) scheda di denuncia dei rifiuti solidi urbani;
- k) k) richiesta di eventuale assegnazione di numeri civici;
- l) l) richiesta di eventuale allacciamento ai servizi pubblici;
- m) m) la prova dell'avvenuta richiesta di iscrizione in catasto (UTE);
- n) n) attestazione dei versamenti di diritti comunali ed ULSS;
- o) o) schema dell'impianto di fognatura e relativo smaltimento delle acque luride, qualora diverso da quello già trasmesso alla presentazione della domanda di concessione edilizia, da redigere su pianta quotata del lotto almeno in scala 1:200 contenente:
 - 1) l'indicazione delle canalizzazioni, anche con semplice linea (non a matita);
 - 2) i diametri, i materiali e le pendenze dei tubi, i pozzetti (compresi quelli di decantazione, nel caso vi siano acque industriali o nello stabile esistano autorimesse);
 - 3) gli elaborati grafici degli eventuali sistemi di depurazione accompagnati dalla relazione tecnico-illustrativa inerente al funzionamento degli stessi;
 - 4) prima dell'uscita della proprietà devono essere indicati con lettera "B" la braga di ispezione del tronco stradale e immediatamente a monte di essa, con lettera "S" il sifone principale, nonché il particolare dell'innesto;
 - 5) ubicazione, dimensionamento e caratteristiche dell'eventuale fossa Imhoff e della dispersione;
- a) a) schema dell'impianto di approvvigionamento idrico sulle aree esterne sino al punto di presa, corredato nel caso di approvvigionamento idrico autonomo dall'indicazione della fonte di approvvigionamento, delle opere di presa, dei dati delle pompe, della stratigrafia del pozzo, delle informazioni tecniche su eventuali apparecchiature per il trattamento delle acque (DM 21/12/90, n° 443).

2. Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità da parte del Comune, avverrà secondo le indicazioni del DPR 425/94.
3. Per le lottizzazioni il collaudo viene attuato secondo le modalità contenute nella relativa convenzione.

4. Qualora gli edifici nuovi o restaurati ovvero quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso venissero utilizzati prima del provvedimento di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, il Comune ordina lo sgombero e precede ai termini dell'art. 221 del TULS.

Art. 27. - Numeri civici

1. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità, o quando ritenuto opportuno, il comune assegna all'immobile il numero civico. L'applicazione della relativa piastrina ed il suo costo sono a carico del privato interessato, nel rispetto delle disposizioni del Comune.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Capitolo VI - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Art. 28. - Sovrastrutture ed accessori

1. Tutte le sovrastrutture (ad eccezione di quelle decorative e dei volumi tecnici) dovranno essere comprese nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi definiti nelle NA del PRG, come fossero locali abitati; esse dovranno essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente.
2. Sono vietati diaframmi in muratura di divisione tra proprietà diverse, non inquadrati architettonicamente e sporgenti oltre i parapetti dei terrazzi e le falde del tetto.
3. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, corpi di collegamento, ecc., devono essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nei materiali. Le loro distanze ed altezze devono sempre rispettare quelle di zona, qualora non sia ammessa la costruzione in aderenza. Le distanze dalle strade non potranno essere inferiori a quelle dei fabbricati principali.
4. È ammessa la realizzazione a confine di autorimesse in numero di un posto auto per unità immobiliare, di altezza massima non superiore a 2,50 m misurata all'imposta del solaio di copertura, in eccezione alla densità fondiaria, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue in zone già edificate, ove per la saturazione di parametri di piano, non ne sarebbe altrimenti consentita la costruzione e purché inquadrati architettonicamente con il complesso edilizio. Qualora non sia possibile realizzare tali manufatti su entrambe le proprietà contigue, il richiedente dovrà produrre formale assenso del confinante, registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
5. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo ad uso non residenziale.
6. Le costruzioni nel sottosuolo non devono osservare le distanze dai confini indicate per ogni singola zona, ma solo quelle previste dal codice civile.

Art. 29. - Rientranze e cortili

1. Le NA riportano, all'art. 5, la definizione di cortile, chiostrina e lastrico solare.
2. Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine, potranno essere realizzati cortili di più proprietà; in tal caso dovrà essere presentata una convenzione tra i vari proprietari, regolarmente trascritta, che vincoli tutti gli interessati alle misure minime regolamentari previste dal progetto comune; in caso diverso dovrà essere considerato che lungo i confini esistano fabbricati aventi i massimi di altezza previsti per la zona.
3. Nei cortili sono ammesse rientranze di profondità non superiore alla metà della loro larghezza; per profondità maggiori si applicheranno le norme seguenti per i cortili o per le chiostrine.
4. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni, atte a convogliare le acque meteoriche.

5. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e devono avere un marciapiedi di larghezza non inferiore a 1 m lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
6. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 30.
7. L'eventuale chiusura inferiore di cortili che coprano parti di fabbricato dovr  in ogni caso prevedere l'apertura di fori aventi superficie non inferiore ad 1/3 dell'area del cortile, chiusi mediante lanterne con vetri retinati o antisfondamento aventi le pareti laterali alte almeno 50 cm ed apribili per met  superficie. Sotto alla copertura di cortili non dovranno esservi locali destinati ad abitazione notturna.

Art. 30. - Chiostrine

1. La costruzione delle chiostrine avr  il solo scopo di fornire illuminazione e ventilazione a locali di servizio, disobllo e scale.
2. Le chiostrine dovranno avere una superficie (misurata deducendo la proiezione di ogni sporto compresa la gronda) non inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che la delimitano. Nella sezione orizzontale dovr  inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a 3 m.
3. Le chiostrine devono essere aperte in alto e ventilate in basso mediante una comunicazione diretta con l'esterno. Esse dovranno inoltre essere pavimentate e facilmente accessibili per la pulizia.
4. Il pavimento dovr  essere impermeabile e dovr  essere munito di fori di scarico a chiusura idraulica collegati alla rete fognaria. Non possono essere immessi in chiostrine esalatori o sfiati.
5. Le chiostrine possono essere coperte superiormente a condizione che la copertura sia tale da lasciare almeno tre lati completamente liberi per una superficie di parete aperta pari ad almeno 3 volte il pavimento della chiostrina.
6. Per l'eventuale chiusura inferiore, vale l'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 31. - Recinzioni di aree private

1. Il Comune, sentita la CEC, pu  imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e la realizzazione di siepi e piantagioni.
2. Forma, dimensione, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali.
3. Lungo le strade comunali o comunque aperte al transito pubblico, fuori dei centri abitati, le recinzioni, siepi, piantagioni e simili dovranno essere tali da permettere la libera visuale ed essere conformi a quanto previsto dal vigente codice della strada e suo regolamento di attuazione.
4. Il Comune ha facolt  di disporre l'immediata rimozione di costruzioni, piantagioni ed insegne che costituiscano pericolo per la circolazione, sentita la polizia municipale e gli uffici di competenza.

5. È facoltà del Comune, sentita la CEC, richiedere, all'atto del rilascio della concessione od autorizzazione edilizia per opere che prevedano anche la costruzione di recinzioni, l'arretramento dal ciglio stradale qualora documentate esigenze di sicurezza della viabilità o di miglioramento delle condizioni del traffico lo esigano.

Art. 32. - Prescrizioni edilizie particolari

1. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare, comprese le unità monolocale.
2. I locali interrati senza sovrastante costruzione devono essere superiormente o adeguatamente pavimentati o coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 30 cm.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali cabine elettriche e del gas, torri piezometriche, centrali di trasformazione, pozzi di sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti devono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e, se del caso, essere protetti da alberi. Detti impianti non vanno, considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata, potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima o alla destinazione di zona qualora venga dichiarata 'utilità pubblica dall'ente richiedente.

Art. 33. - Decoro degli edifici

1. Tutte le parti esterne degli edifici, sia nuovi sia esistenti, compresi muri di recinzione, timpani, vetrine, bacheche, insegne, tetti, volumi tecnici e tutto quanto prospiciente su vie pubbliche o private o comunque da queste visibili, nonché le pareti interne visibili da luoghi pubblici e di uso pubblico (anditi, portici, scale, ecc.), devono soddisfare alle esigenze estetiche del decoro cittadino ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.
2. Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'ambientamento, ai materiali impiegati ed alle tinteggiature.
3. Il Comune, sentita la CEC, può ordinare ai proprietari il rinnovo di intonaci, tinteggiature e rivestimenti, nonché la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. 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 Comune, sentita la CEC, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
5. Il Comune 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. 34. - Decoro degli spazi ed alberature

1. Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. È consentita la realizzazione di chioschi da giardino quali gazebo, berceau o pergolati, ricoperti da piante rampicanti ornamentali.
2. Dovrà essere provveduto alla conservazione degli alberi di alto fusto esistenti. Il Comune, sentita la CEC, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'incolumità pubblica.
3. L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e previa apposita autorizzazione.
4. Il Comune, sentita la CEC, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi; inoltre può disporre il livellamento di aree in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.
5. Il Comune 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.
6. Il Comune, in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia potrà imporre per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze:
 - a) a) alberi: Cupressus Sempervirens Pyramidalis, Quercus Ilex, Carpinus Betulus, Celtis Australis, Cercis Siliquastrum, Quercus Robur, Quercus Suber, Alnus Glutinosa, Olea Europea e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano;
 - b) b) arbusti: Arbutus Unedo, Chamaerops Humilis, Pittosporum Tobira, Taxus Baccata, Buxus Sempervirens, Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Ilex Aquifolium, Rosmarinum Officinale, e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano.
7. Per le medesime ragioni di natura ambientale potrà vietare la piantumazione delle seguenti essenze: Betula Alba o Verrucosa in tutte le sue varietà, Populus (pioppo) in tutte le sue varietà, Sorbus, Abies, Cupressus Arizonica, Pinus Nigra Austriaca, nonché di tutte le essenze non tipiche dell'ambiente autoctono gardesano ovvero di quelle che si rilevassero vettori di particolari fisiopatie o diffusive di parassiti.

Art. 35. - Intonaci, tinteggiature, rivestimenti

1. Tutti i muri di edifici dovranno essere rivestiti con materiali naturali a bassa permeabilità all'acqua (pietre, paramenti a faccia vista, ecc.) o intonaci.
2. Le tinteggiature e i materiali da rivestimento dovranno essere intonati anche con i fabbricati circostanti. Sono vietati i colori troppo violenti o di contrasto troppo forte o che comunque non siano adatti all'ambiente. Nelle zone agricole e nei centri storici si devono rispettare le tipologie in seguito indicate.
3. Le tinteggiature e rivestimenti dovranno seguire sempre l'unità architettonica e non l'unità di proprietà, per cui le tinteggiature, fasce, cornici, rivestimenti, ecc. seguiranno sempre l'ordine architettonico per l'intero fabbricato.
4. In zona omogenea A, per gli edifici costituenti beni culturali vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (titolo I) e per gli edifici ed aggregazioni rurali di interesse storico ricadenti in zona agricola, prima di procedere alle tinteggiature o al rivestimento di edifici, il

richiedente dovrà produrre dei campioni e richiedere alla CEC o all'ufficio tecnico comunale il parere. La CEC potrà eseguire eventualmente sopralluogo, durante il quale verranno prescritti o verbalizzati i tipi prescelti che diverranno obbligatori per il proprietario.

5. Potranno essere proibiti alcuni tipi di rivestimento che non si intonino all'ambiente. Sono comunque vietate le tinte plastiche che realizzano una pellicola non permeabile all'aria.

Art. 36. - Sporgenze ed aggetti

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici od aperti al transito pubblico, ad eccezione di gronde, balconi, aggetti decorativi, vetrine, infissi, ed insegne, i quali devono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti (salvo, per le insegne, quanto previsto dal regolamento comunale in merito):
 - a) a) fino alla quota di 4,20 m:
 - 1) nelle strade prive di marciapiede: sporgenza fino a 15 cm;
 - 2) in corrispondenza di marciapiede rialzato, area pedonale o area a traffico limitato: sporgenza fino a 20 cm;
 - 3) sotto i portici: sporgenza fino a 25 cm;
 - a) a) oltre la quota di 4,20 m:
 - 4) nelle strade larghe fino a 6 m: sporgenza fino a 20 cm;
 - 5) nelle strade larghe da 6 ad 8 m: sporgenza fino a 50 cm;
 - 6) nelle strade larghe da 8 a 12 m: sporgenza fino a 1 m;
 - 7) nelle strade larghe più di 12 m: sporgenza fino a 1,20 m.
2. Può essere concessa l'apposizione di lampade ad altezza minima di 2,50 m dalla quota stradale o dal pavimento del portico.
3. È vietata la costruzione in aggetto, sopra il suolo pubblico, di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.
4. In sede di rilascio della concessione edilizia, il Comune ha facoltà di ridurre o addirittura annullare le misure di cui sopra quando esse rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.
5. L'apposizione all'esterno dei fabbricati di inferriate, lampade, vetrine, insegne, tende, manufatti di protezione sporgenti o insistenti su suolo pubblico dato in concessione o altro manufatto fisso o provvisorio, esposto per qualsiasi scopo e visibile da spazi pubblici, è subordinato all'autorizzazione comunale, da concedersi a seguito di domanda redatta nelle forme indicate dal presente Regolamento, verificate ogni ragione di decoro, sicurezza, viabilità ed estetica architettonica.
6. Il Comune può impartire disposizioni per rendere omogenea la collocazione di tende. Le tende sporgenti o insistenti su suolo pubblico sono vietate su strade prive di marciapiede ed aperte al traffico automobilistico o comunque se costituiscono ostacolo al traffico o limitano la visibilità; altrove devono essere mobili e rimovibili e rispettare le seguenti distanze:
 - 1) il bordo inferiore, anche se non fisso, dev'essere ad altezza non minore di 2,20 m dal suolo;
 - b) la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 30 cm dal filo esterno del marciapiede.

Art. 37. - Cornicioni, gronde, pluviali, abbaini, coperture

1. I cornicioni degli edifici dovranno avere forma decorosa ed essere architettonicamente conformi all'edificio; negli edifici che sorgono a filo strada i cornicioni devono avere sporgenza non superiore a quella degli edifici limitrofi o, in mancanza, ad 1/10 della larghezza stradale; per le strade di larghezza inferiore a 6 m sono ammesse in ogni caso sporgenze fino a 60 cm.
2. Allo scopo di evitare che acque piovane cadano dalla copertura su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque da terrazze, tetti, pensiline, balconi, verande, ecc., siano raccolte entro appositi canali di gronda e portate (entro tubi verticali opportunamente sagomati ed appositi cunicoli) nelle fognature stradali oppure nei pozzi perdenti, salvo che per edifici isolati nei quali i pluviali possono sboccare sul terreno libero a condizione che non vi sia pericolo di invasione nelle strade o proprietà di terzi confinanti.
3. I tubi discendenti verticali per gli edifici a filo strada potranno essere incassati od esterni fino ad una altezza di 2 m dal piano stradale; sotto tale quota dovranno essere incassati in nicchie o canne senza alcuna sporgenza. I tubi non dovranno essere a contatto con le pareti delle nicchie, le quali dovranno essere lisciate con materiale idrofugo.
4. In tutte le gronde e sporgenze dovranno essere ricavati gocciolatoi che impediscano all'acqua di scorrere lungo le murature. Tutte le murature esterne dovranno essere convenientemente protette da infiltrazioni di acque pluviali.
5. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono armonicamente essere inquadrare nelle caratteristiche ambientali circostanti. È facoltà del Comune, sentita la CEC, vietare determinati tipi di copertura (ad esempio piana o a falde sfalsate) che possano costituire elemento di disturbo all'ambiente. I pannelli solari devono rientrare nelle linee di falda.

Art. 38. - Scale esterne

1. Le scale esterne sono ammesse nei seguenti casi.
 - a) a) Solo negli edifici a due piani ed esclusivamente a servizio del piano rialzato o primo e devono essere inquadrare architettonicamente nel contesto ambientale;
 - b) b) Qualora servano come scala di sicurezza, nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio.
2. Le scale esterne concorrono alla definizione delle distanze dai confini o dai fabbricati quando, realizzate in aggetto, abbiano uno sbalzo superiore a 1,50 m.
3. Per scale antincendio, quando venga dimostrata la necessità e l'impossibilità di rispettare le distanze minime dai confini o dai fabbricati, il Comune può concedere deroghe a tali indici.

Art. 39. - Vegetazione ed alberature

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità o al servizio di edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde, possibilmente arborato.
2. Fuorché nelle zone agricole ed in quelle assimilabili, è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Comune.

3. È sempre fatto divieto di abbattere olivi e cipressi, salvo caso di forza maggiore e senza le autorizzazioni di cui alle leggi vigenti.
4. Le nuove costruzioni dovranno sempre essere ubicate in modo da rispettare gli esemplari arborei più cospicui e caratteristici.

Art. 40. - Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Comune ed alla Soprintendenza competente, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia sia stata presentata, i lavori possono venire ripresi.
2. Il tempo intercorrente tra la data di sospensione e l'autorizzazione alla ripresa dei lavori, vale come proroga della durata di validità della concessione.
3. È facoltà del Comune concedere che le eventuali riduzioni dell'utilizzazione, conseguenti alla necessità di conservare in sito i reperti, vengano recuperate, ferma restando la densità fondiaria massima e le distanze dai confini e dai fabbricati di altra proprietà.
4. Il Comune potrà disporre tutti i provvedimenti che riterrà utili in attesa delle definitive determinazioni delle altre autorità competenti.
5. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 41. - Servitù pubbliche

1. Il Comune, a norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, ha facoltà, previo avviso agli interessati, di applicare e fare applicare alle fronti esterne dei fabbricati, recinzioni o costruzioni di qualunque natura:
 - a) a) tabelle necessarie alla toponomastica cittadina;
 - b) b) piastrine e tabelle con indicazioni planimetriche ed altimetriche di impianti pubblici (idranti, bocchettoni e simili) e di tracciamenti;
 - c) c) apparecchi e tabelle di segnalazione;
 - d) d) sostegni per impianti di servizi pubblici (acqua, luce, gas e simili);
 - e) e) lapidi e fregi decorativi aventi scopo di commemorare persone od avvenimenti;
 - f) f) avvisatori di incendi;
 - g) g) orologi pubblici;
 - h) h) apparecchi per segnalazioni telefoniche della rete municipale;
 - i) i) qualunque altra tabella anche per le pubbliche affissioni o di infissi aventi lo scopo di servizio pubblico.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. Una volta apposte le cose che formano oggetto della servitù pubblica, i proprietari non potranno rimuoverle né sottrarle alla vista pubblica. Qualora il proprietario del fabbricato ne richiedesse lo spostamento, il comune potrà darne l'autorizzazione indicando le forme e i modi ritenuti opportuni.

4. Nel caso di demolizione o riatto o modifica di edifici cui siano apposti o appoggiati gli oggetti di cui sopra, il proprietario dell'immobile è tenuto a curarne la loro perfetta conservazione e ad effettuarne l'eventuale rimozione, conservazione e ricollocamento.

Art. 42. - Misurazione delle larghezze stradali

1. La larghezza delle vie, da calcolare agli effetti di distanze ed altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali al costruendo edificio ai due estremi del prospetto del fabbricato, senza tener conto di eventuali maggiori larghezze dovuto all'intersezione con strade trasversali.
2. Qualora siano previsti nel PRG allargamenti delle strade, essi verranno considerati come esistenti. Analogamente per piazze, zone verdi pubbliche ed in genere spazi pubblici inedificabili.
3. Qualora l'andamento stradale non sia rettilineo, non potrà essere considerata una larghezza media che superi del 10% la larghezza minima anche in un punto singolare.
4. Le sporgenze chiuse (bow window) e simili non potranno mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dal confine inferiore alla minima prescritta.

Art. 43. - Allineamenti ed arretramenti

1. Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal ciglio stradale.
2. Gli allineamenti indicati nel PRG sono vincolanti, salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti, di progettare organicamente interi isolati o di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (come nel caso di banche, magazzini, autorimesse, ecc.).
3. Qualora gli stabili siano costruiti in aderenza, gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti devono essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.
4. Tutti gli arretramenti, qualora non vengano chiusi con recinzione, devono essere destinati a parcheggio e pavimentati con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano, a cura e spese dei proprietari.
5. Le eventuali facciate arretrate, devono essere parallele alla strada o per lo meno adottare l'andamento che il Comune ritenga di imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.
6. Gli arretramenti non devono dar luogo a formazioni o messa in vista di frontespizi nudi.
7. Di questa maggiore larghezza della strada non possono beneficiare i proprietari di edifici antistanti.

Art. 44. - Accessi da strade pubbliche

1. Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche, sia per strade private sia per porte, portoni, cancelli, vetrine e simili passaggi, devono essere espressamente autorizzati dal Comune.

Nei progetti di recupero devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

2. Il Comune, sentita la CEC, potrà prescrivere arretramenti, spazi di sosta, tratti pianeggianti per accesso da via pubblica o altre sistemazioni per ragioni di sicurezza della circolazione automobilistica.
3. Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e deve essere convenientemente pavimentato.
4. Il Comune può vietare che vengano aperti accessi carrai e che vengano apposte vetrine, tabelle e bacheche, qualora se ne ravvisi intralcio alla viabilità.
5. Per gli accessi alle strade possono essere prescritte distanze da incroci, curve e bivi ove non sia garantita la sicurezza della circolazione, nonché opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni o siepi, creazioni di imbocchi a svaso.
6. ~~Gli accessi carrai devono essere arretrati dal confine di proprietà in modo da permettere, esternamente all'eventuale cancello chiuso, la sosta di un'autovettura fuori dalla sede stradale.~~ Per i passi carrabili già esistenti alla data del 1° gennaio 1993, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento prescritto dall'art. 22, comma 2, del decreto legislativo n. 285 del 30 aprile 1992, si applicano le deroghe previste dall'art. 3, comma 2, del regolamento comunale sui passi carrabili. *(Comma sostituito con Delib. C.C. n. 27 del 20.12.2012).*

Art. 45. - Deroghe per interventi di recupero

1. Nell'effettuazione di opere di recupero di fabbricati esistenti è consentito mantenere l'attuale situazione di fatto dei locali di abitazione limitatamente all'altezza interna utile, alla superficie finestrata apribile ed alla superficie interna di alloggi monocalci o delle stanze da letto e di soggiorno.

Art. 46. - Aree comprese in più zone territoriali omogenee

1. Qualora un'area risulti composta da zone con densità territoriali o fondiari diverse, verrà ad essa attribuito un indice pari alla media ponderata delle densità di ciascuna area. È ammesso il compenso dei volumi.
2. L'altezza massima consentita è la minore delle altezze ammesse nelle diverse zone.
3. Per le distanze minime, in ogni zona dovranno essere rispettate le norme relative a quella zona.

Capitolo VII - NORME IGIENICO-SANITARIE

Art. 47. - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte e del costruire, e le norme del regolamento d'igiene vigente.
2. In particolare non potranno essere costruiti edifici in terreni già destinati a deposito di immondizie, rifiuti, letame ed altri materiali insalubri. Prima di poter essere utilizzati per la costruzione di fabbricati, tali terreni dovranno essere bonificati con la completa rimozione di tutte le materie nocive e di uno strato di terra di almeno 1 m. L'accertamento che il terreno sia stato bonificato e reso usufruibile spetta all'ULSS ed all'ufficio tecnico comunale.
3. In ogni caso i terreni siti in declivio dovranno essere protetti, mediante apposite opere, da franamenti, infiltrazioni, allagamenti.
4. È vietato costruire opere che, cagionando ostacolo o difficoltà al regolare deflusso di acque superficiali meteoriche e del sottosuolo, possano essere cause di impaludamenti. I fossi, rivi, colatoi, canalette ed altri alvei dovranno essere mantenuti sgombri da ogni materia o vegetazione che ostacoli il libero e regolare deflusso delle acque.
5. Le opere costruite in violazione del presente articolo dovranno essere regolarizzate su ordinanza del Comune, salvo l'applicazione di altre norme. In caso di non ottemperanza vi dovrà provvedere l'amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.
6. I proprietari di terreni, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, dovranno curare che i terreni stessi siano costantemente liberi da impaludamenti e ristagni di acqua, provvedendo, ove occorra, ai necessari canali di scolo.
7. È vietata l'apertura di cave o l'effettuazione di scavi in cui si possa depositare acqua stagnante. Tali scavi e fosse dovranno essere drenati oppure immediatamente ricoperti in modo che ciò sia evitato.

Art. 48. - Protezione dall'umidità ed isolamento termico

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. In ogni caso dovrà essere garantita una sufficiente coibenza ed inerzia termica, nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 49. - Isolamento acustico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili; i divisori tra unità di abitazione contigue dovranno essere realizzati mediante strutture aventi potere isolante almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni di 25 cm.

2. Tali materiali devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, di impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali o spazi destinati a servizi comuni, rumori da laboratori o da industrie, rumori da locali di pubblico spettacolo.

Art. 50. - Rumori

1. La costruzione o modificazione di nuovi edifici artigianali o industriali, ovvero la destinazione a tali attività di edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto della disciplina in vigore.
2. Di conseguenza dovranno essere adottate soluzioni che riducano al minimo, in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico, i rischi derivanti dall'esposizione al rumore mediante misure tecniche, organizzative e procedurali concretamente attuabili, privilegiando gli interventi alla fonte. Per quanto attiene alle attività temporanee quali per cantieri edili, cantieri stradali ecc., dovranno essere osservate le norme in vigore ed in particolare quelle che prevedono la preventiva autorizzazione del Comune per l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi.
3. La domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali, di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività deve contenere idonea documentazione di previsione dell'impatto acustico secondo quanto previsto dalla disciplina in vigore, secondo le indicazioni necessarie fornite dal responsabile del settore Igiene Pubblica dell'ULSS.

Art. 51. - Fognature private

1. Nei piani di lottizzazione dovrà obbligatoriamente essere previsto il collegamento alla rete fognaria comunale.
2. L'allacciamento dal limite esterno della lottizzazione va eseguito secondo le norme comunali.
3. Qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o manutenzione straordinaria di edifici esistenti dovrà comportare il contemporaneo adeguamento, laddove necessario, del sistema di collegamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

Art. 52. - Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano

1. Ogni tipo di edificio in cui siano previste attività dell'uomo deve essere provvisto di acqua con caratteristiche idonee al consumo umano in quantità proporzionale agli usi.
2. La condotta di allaccio all'acquedotto pubblico deve essere dotata di valvola di non ritorno.
3. Ove non sia possibile l'allacciamento alla condotta pubblica, dovrà essere prodotta una soluzione alternativa la cui idoneità va dichiarata dal responsabile del settore Igiene Pubblica dell'ULSS.

4. Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere accertata e dichiarata idonea al consumo umano l'acqua dell'eventuale approvvigionamento idrico autonomo dell'immobile.
5. Il settore Igiene Pubblica impartirà, caso per caso, le prescrizioni finalizzate al successivo accertamento periodico della potabilità dell'acqua.
6. Nessun edificio può essere dichiarato abitabile o agibile se non fornito di una quantità di acqua sufficiente ed idonea al consumo umano.
7. Nelle zone fornite di rete dell'acquedotto pubblico è obbligatorio l'allacciamento alla rete stessa.
8. È vietato raccogliere in serbatoi l'acqua erogata dal servizio pubblico o emunta autonomamente.

Art. 53. - Classificazione dei locali

1. I locali interni si dividono in locali di abitazione, locali accessori e locali destinati ad attività produttive e più precisamente:
 - a) locali di abitazione:
 - 1) locali abitabili permanentemente e cioè soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, in alloggi singoli o collettivi;
 - 2) locali abitabili non permanentemente e cioè: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e riunione, gabinetti medici, palestre, sale pubbliche da gioco e da spettacolo, taverne;
 - b) locali accessori:
 - 1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione singola e collettiva, nei complessi scolastici, di lavoro, di ricreazione, cultura, ecc.;
 - 2) disimpegni, corridoi, ingressi, ripostigli, cantinole, autorimesse singole annesse ad abitazioni;
 - c) locali destinati ad attività produttive:
 - 1) locali destinati ad attività commerciali e cioè: negozi di vendita, sale di esposizione, bar, ristoranti;
 - 2) locali destinati ad attività produttive e cioè: laboratori, officine, parte di magazzini ed autorimesse dove vengono effettuate riparazioni e lavorazioni, cucine collettive;
 - 3) locali di magazzino e cioè: magazzini, depositi, archivi, autorimesse collettive, dove la permanenza delle persone è limitata alle operazioni di introduzione e sgombero dei materiali e mezzi depositati.

Art. 54. - Parametri abitativi (DM 5/7/75 e L. 457/78 art. 43) ^{a)}

1. Le abitazioni, anche se monostanza, non debbono avere una superficie netta di pavimento inferiore a 45 mq.
2. È possibile la realizzazione di abitazioni aventi superficie non inferiore ~~superiore~~ a mq. 45 per un gruppo di 4 abitazioni, situate nel medesimo complesso edilizio. Per gruppi da 5 abitazioni e successivi, situate nel medesimo complesso edilizio, sono prescritte la metà di abitazioni con superficie di almeno mq. 60 (nel caso di numeri dispari sono ammesse la metà più uno di abitazioni con superficie non inferiore ~~superiore~~ a mq. 60).
In ogni gruppo di abitazioni da ristrutturare in zona di completamento residenziale, qualora si tratti di fabbricati esistenti alla data del 28.01.1977, è consentito realizzare almeno una abitazione di superficie non inferiore a mq. 38.
3. Nelle zone A.1 CENTRO STORICO la superficie minima netta delle abitazioni, anche se monostanza, non deve essere inferiore a 38 mq.
4. Nelle zone A.2 NUCLEI STORICI MINORI, EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO nei casi di restauro e ristrutturazione qualora risulti inopportuno osservare la proporzione di cui al primo comma, per motivi di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può consentire motivatamente diverse proporzioni, garantendo comunque una superficie minima netta di 38,00 mq.
5. Per motivi di salvaguardia del patrimonio storico artistico, sono consentite superfici inferiori, in deroga da parte del Consiglio Comunale, ma in ottemperanza del D.M. 05/07/75, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A.3 (fortificazioni e relative pertinenze).
6. Per le zone di espansione residenziale soggette ad edilizia convenzionata sono consentite superficie inferiori, fatto salvo il rispetto del D.M. 05/07/75.
7. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 12/99, qualora i sottotetti non raggiungano la superficie minima di 45 mq., possono essere realizzate abitazioni con superficie non inferiore a mq. 38 utili, fermi restando gli ulteriori requisiti della L.R. 12/99.
8. Per le singole abitazioni esistenti è sempre ammesso l'aumento della superficie anche se non si raggiungono i minimi di cui sopra, mediante accorpamento o trasformazioni di unità vicinore o ampliamenti volumetrici ammessi dal PRG.
9. Negli alloggi plurilocali:
 - a) il soggiorno deve avere superficie utile interna di almeno 14 mq e deve essere provvisto di finestra apribile;
 - b) la camera da letto doppia deve avere superficie utile interna di almeno 14 mq e deve essere provvista di finestra apribile;
 - c) la camera da letto singola deve avere superficie utile interna di almeno 9 mq e deve essere provvista di finestra apribile;
 - d) la cucina o il cucinino (o angolo cucina compreso eventualmente nella superficie del soggiorno) sarà munita di canna di esalazione e di acquaio e deve essere provvista di finestra apribile;
 - e) almeno un servizio igienico sarà dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno;
10. Per unità abitative esistenti soggette ad interventi di recupero potranno essere mantenute le superfici esistenti.
11. Le superfici sopra indicate sono da riferirsi alla Superficie Utile dell'alloggio.

Art. 55. - Locali di abitazione permanente

1. I locali di abitazione permanente (voce a-1 dell'art. 53, salvo che quelli in alloggi collettivi) devono avere le seguenti caratteristiche:

^{a)} art. 54 sostituito in toto con approvazione della Variante Urbanistica 2004.

- a) a) altezza interna minima di 2,70 m, salvo che per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per i piani sottotetto;
 - b) b) superficie di illuminazione ed aerazione, tale da assicurare un rapporto tra la superficie finestrata ed il pavimento non inferiore ad 1/8; tale rapporto può essere ridotto mantenendo la forometria esistente negli interventi di recupero.
2. L'apertura dovrà avvenire direttamente su spazi esterni aperti (strade o cortili) di larghezza minima in corrispondenza dell'apertura di 5 m, salvo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 56. - Locali di servizio e disobbligo annessi alle abitazioni

1. I locali di cui al punto *b-1* dell'art. 53 annessi ad alloggi non collettivi, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) a) superficie netta non inferiore a 1,50 mq;
 - b) b) lato minimo non inferiore ad 1 m;
 - c) c) altezza minima di 2,40 m, salvo per il centro storico, zone degradate e piani sottotetto;
 - d) d) superficie di aerazione ed illuminazione direttamente comunicante con spazi aperti mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq, oppure sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte il volume dell'ambiente;
 - e) e) scarichi dotati di ventilazione.

È proibito installare, nei locali di servizio igienico, apparecchi a fiamma libera.
È consentito l'accesso diretto da locale abitabile solo per bagni e latrine a servizio di una sola camera da letto e per cucinini da locali di soggiorno.
2. I locali accessori di cui al punto *b-2* dell'art. 53, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) a) superficie netta non inferiore a 1,50 mq;
 - b) b) lato minimo non inferiore ad 1 m.
3. Le cucine possono essere indipendenti (con i requisiti di cui all'art. 54 e con accesso diretto da locali di disobbligo) oppure collegate a locali di soggiorno (cucinini, requisiti di cui al 1° comma del presente articolo) od in alcova (angolo cottura, collegati ai locali soggiorno con ampia apertura e finestra propria od impianto di aspirazione forzata dei fornelli, scarico dotato di ventilazione).

Art. 57. - Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse

1. I locali sottotetto devono essere aerati, indipendentemente dal loro uso. Possono essere destinati ad intercapedine, soffitte od abitazione. Nel caso di destinazione ad abitazione, essi devono essere opportunamente isolati; i locali ricavati dovranno avere le caratteristiche di cui agli articoli 54 e 55, salvo che per le altezze che possono essere ridotte previo parere del responsabile del settore Igiene Pubblica dell'ULSS. Ai soli fini del calcolo delle superfici minime previste dall'art. 54, verranno calcolati gli spazi aventi altezza pari o superiore a 1,80 m; per il centro storico valgono le norme del relativo piano particolareggiato.
2. Gli interventi diretti al recupero a fini abitativi dei sottotetti, di cui alla L.R. 12/99, sono ammissibili a condizione che:
 - a) a) i sottotetti siano esistenti alla data del 31/12/1998 ^{9[9]};

^{9[9]} L.R. 12/99, art. 2, comma 1.

- b) b) siano rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili^{10[10]}, senza modificazioni dei piani di falda e delle altezze di colmo e di gronda^{11[11]};
 - c) c) siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo le seguenti^{12[12]}:
 - 2) l'altezza utile media dei locali adibiti ad abitazione sia di almeno 2,40 m^{13[13]},
 - 3) l'altezza utile media dei locali adibiti a servizi (quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni) sia di almeno 2,20 m^{14[14]},
 - 4) il rapporto illuminante, se in falda, sia di almeno 1/16^{15[15]};
 - a) a) siano reperiti spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 0,1 mq/mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione^{16[16]}; nell'ipotesi in cui risulti impossibile o urbanisticamente inopportuno reperire tali aree per parcheggi, la giunta comunale, sentita la commissione edilizia comunale circa l'impossibilità o l'inopportunità urbanistica, potrà consentire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pertinenziali^{17[17]}, secondo quanto previsto da apposita deliberazione consiliare.
3. In tutto il territorio comunale, anche in deroga ad altri strumenti urbanistici comunali, al fine di garantire il prescritto rapporto illuminante, e nelle zone A ed E di PRG fino al limite del 10% della superficie coperta, è possibile eseguire aperture nella copertura sia nel piano di falda sia mediante abbaini sia realizzando terrazzini, nel rispetto degli aspetti paesaggistici, monumentali, ambientali e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio sul quale si intende intervenire^{18[18]}.
 4. In alloggi esistenti aventi locali (non sottotetto) con altezze diverse, sono ammesse altezze minime di 1,80 m, a condizione che l'altezza utile media sia di almeno 2,70 m.
 5. Per i locali alti almeno 4,60 m all'intradosso sono ammessi i soppalchi, a condizione che la proiezione di questi non superi il 40% della superficie del locale sottostante, che la parte coperta dal soppalco abbia altezza di almeno 2,40 m e che l'altezza del soppalco sia in media di 2,40 m con minimo di 2 m.
 6. Nella parte anteriore i soppalchi devono essere aperti.

Art. 58. - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

1. La larghezza della scala di accesso alle abitazioni e relativi pianerottoli non dovrà essere inferiore a 90 cm se la scala è a servizio di un solo alloggio, e ad 1,20 m. se a servizio di più alloggi; sono fatte salve eventuali maggiori larghezze previste da altre normative.
2. La larghezza delle scale interne ad alloggi mono o bifamiliari non dovrà essere inferiore a 90 cm.
3. I vani scale dovranno essere aerati ed illuminati direttamente attraverso fori praticati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie in pianta, del vano. È consentita la costruzione di scale e disimpegni senza finestratura a condizione

^{10[10]} L.R. 12/99, art. 1, comma 1.

^{11[11]} L.R. 12/99, art. 2, comma 2.

^{12[12]} L.R. 12/99, art. 1, comma 1.

^{13[13]} L.R. 12/99, art. 2, comma 1, lettere a.

^{14[14]} L.R. 12/99, art. 2, comma 1, lettere a.

^{15[15]} L.R. 12/99, art. 2, comma 1, lettere b.

^{16[16]} L.R. 12/99, art. 3, comma 3.

^{17[17]} L.R. 12/99, art. 2, comma 4.

^{18[18]} L.R. 12/99, art. 2, comma 2.

che sia realizzata aerazione ed illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano; per i disimpegni è ammessa la ventilazione indiretta.

4. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli isolamenti atti a garantire il contenimento dei rumori.
5. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
6. Le pareti di scale, ascensori e pianerottoli di disimpegno dovranno essere in muratura piena di laterizi o calcestruzzo di spessore minimo 15 cm.
7. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di 1 m e non essere attraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 59. - Caratteristiche e finiture degli edifici abitati

1. Tutti i locali (con esclusione solo di quelli adibiti a rustici, magazzini di materie inerti, rimesse e cantine) dovranno essere intonacati e tinteggiati, dotati di pavimenti in materiali atti a garantire l'igienicità dell'ambiente.
2. Gli apparecchi igienici di latrine, bagni e cucine dovranno essere in materiale duro impermeabile (porcellana o simili, pietre o marmi, graniglia, ecc.) ed essere tutti muniti di scarico a sifone. Gli acquai ed apparecchi igienici dovranno essere tutti dotati di acqua corrente.

Art. 60. - Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra

1. I locali interrati completamente, dovranno avere:
 - a) a) altezza minima 2,20 m;
 - b) b) muri controterra isolati, all'esterno, con materiali impermeabili e separati dal terreno vegetale o roccia mediante drenaggio largo almeno 50 cm, in materiale inerte a grana grossa od intercapedine aerata di almeno 25 cm;
 - c) c) aperture verso l'esterno od aerazione meccanica atte al ricambio di 1 volume d'aria ogni 3 ore, salvo diverse disposizioni per l'uso cui il locale è adibito;
 - d) d) vespaio od isolamento del pavimento e dello spiccatto delle murature sopra le fondazioni.
2. Essi potranno essere adibiti, previo parere del responsabile locale del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, ad ogni uso diverso da quello abitativo permanente (cucina, soggiorno, camere), rispettando le altezze specifiche.
3. I locali seminterrati dovranno avere caratteristiche e destinazioni uguali a quelle dei locali sotterranei e di cui al comma precedente, ad eccezione dell'altezza minima che dovrà essere di 2,40 m.
4. I locali a piano terra o rialzato possono essere adibiti ad abitazione a condizione che sotto al pavimento vi siano locali interrati o seminterrati od intercapedine di 50 cm aerata e le pareti esterne siano separate dal terreno da locali o da intercapedine avente la larghezza minima 50 cm e siano rispettati i parametri di cui agli articoli 48 e 49. Essi dovranno avere altezza minima di 2,40 m per usi non abitativi e 2,70 m per usi abitativi.

Art. 61. - Stoccaggi di acque reflue

1. Per quanto riguarda le modalità di realizzazione di stoccaggi provvisori, accumuli temporanei di rifiuti liquidi anche civili e/o acque di lavorazione, nel caso della collocazione o costruzione di serbatoi fuori terra dovrà essere prevista la dotazione di un bacino di contenimento impermeabile di capacità pari all'intero volume dei serbatoi.
2. Nel caso di costruzione di serbatoi interrati tale bacino potrà avere capacità inferiore ma dovrà risultare idoneo a fungere da vano di completa ispezione della tenuta del serbatoio stesso.

Art. 62. - Edifici e locali ad uso collettivo

1. Per gli edifici e locali destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed ad altre simili attività, devono essere rispettate le disposizioni di legge particolari, quelle indicate per i locali abitabili, nonché le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89) con le seguenti eccezioni:
 - a) a) l'illuminazione naturale può essere integrata da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) b) l'aerazione naturale può essere integrata con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora;
 - c) c) altezza minima di 3 m a qualsiasi piano essi si trovino;
 - d) d) disponibilità di servizi igienici (gabinetti e lavabi) in numero proporzionato e comunque di almeno uno, secondo le disposizioni di legge particolari; per tali locali è richiesto l'antibagno avente la superficie minima di 1,50 mq; per i locali commerciali i servizi potranno essere di uso comune tra più esercizi con un minimo di un gruppo servizi ogni 400 mq di superficie destinata alla vendita; il gruppo servizi sarà composto da almeno due unità, ciascuna dotata di antibagno con almeno due lavandini e due servizi igienici con vaso; qualora la superficie sia superiore a 250 mq, il bagno e l'antibagno dovranno ottemperare a quanto previsto dalla L. 13/89;
 - e) e) per il centro storico si applica la normativa del piano particolareggiato.
2. Per i negozi alti almeno 4,60 m sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di 2,20 m.

Art. 63. - Locali per alloggi collettivi

1. Negli edifici destinati ad alloggi collettivi (alberghi, collegi, convitti, conventi, ecc.) devono essere rispettate le norme per i locali di abitazione ad uso individuale. Inoltre, devono essere rispettate le seguenti norme:
 - a) a) le cucine, le lavanderie e simili devono avere le caratteristiche previste o imposte dall'ULSS;
 - b) b) i servizi igienici devono essere divisi per sesso con tramezze alte almeno 2,20 m rivestite con materiali lavabili di altezza minima 1,80 m ed essere provvisti di antibagno;
 - c) c) nei dormitori ogni locale deve avere volume utile minimo di 15 mc/letto;
 - d) d) gli alloggi collettivi (ad eccezione degli alberghi) devono disporre di locali di soggiorno in ragione di almeno 5 mq/ospite e (fatta eccezione per quelli ubicati nei centri storici) di aree scoperte in parte alberate in ragione almeno di 20 mq/ospite;

- e) e) gli alloggi collettivi (ad eccezione degli alberghi) devono essere dotati di una infermeria capace di un letto ogni 25 ospiti, nonché di un locale di isolamento, dotati di servizi igienici indipendenti;
 - f) f) devono essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte dalle vigenti legislazioni e regolamentazioni per le varie tipologie.
2. Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D. 1908/39.

Art. 64. - Locali per autorimesse

1. Le rimesse per autoveicoli, sia pubbliche sia private, dovranno avere adeguata aerazione, non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento o essere munite di impianti di aspirazione forzata per la rapida eliminazione di gas tossici; devono essere rispettate le previsioni di legge vigenti in materia.
2. Le autorimesse pubbliche dovranno avere il pavimento impermeabile raccordato a guscio con le pareti; queste dovranno essere lavabili per un'altezza di 2 m; dovranno essere previsti adatti servizi igienici con lavandini ad acqua corrente.

Capitolo VIII - FABBRICATI RURALI ED ANNESSI

Art. 65. - Fabbricati rurali

1. Si intendono fabbricati rurali quelli adibiti e necessari alla conduzione di fondi agricoli, comprendenti abitazioni, stalle, letamai, fienili, attrezzature per deposito e lavorazione minuta di prodotti agricoli come definiti dalla L.R. 24/85, ricadenti tutti in zona E.
2. Nei corpi di fabbrica destinati a residenza non sono ammessi stalle e ricoveri di animali.

Art. 66. - Stalle e ricoveri animali non costituenti allevamenti intensivi zootecnici

1. Le stalle ed altri locali destinati a ricoveri di animali dovranno essere separati dalle abitazioni e distare almeno 6 m da esse.
2. Le stalle dovranno avere altezza minima non inferiore a 3 m e volume di almeno 30 mc/capo adulto e 15 mc/capo minuto e giovane. La superficie di finestre e vetrate apribili dovrà essere superiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilate con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto. Le porte dovranno aprirsi verso l'esterno.
3. Il pavimento sarà in materiale duro lavabile ed impermeabile, munito degli indispensabili scoli; le pareti, per almeno un'altezza di 2 m dal pavimento saranno rivestite da intonaci lavabili ed idrofughi, liscciati e duri; la restante altezza ed il soffitto saranno intonacati con intonaci normali. Le solette di copertura dovranno essere costruite con materiali incombustibili ed imputrescibili.
4. Le stalle ed altri ricoveri di animali devono distare almeno:
 - a) a) 6 m dall'abitazione del proprietario conduttore del fondo;
 - b) b) 50 m dal più vicino fabbricato rurale isolato non facente parte dello stesso fondo;
 - c) c) 50 m da strade pubbliche comunali;
 - d) d) 200 m da pozzi (pubblici o privati) cisterne e prese d'acqua potabile e da corsi di acqua pubblici (DPR 236/88)
 - e) e) 250 m dal più vicino nucleo abitato e centro residenziale od area destinata ad espansione dei centri abitati.

Art. 67. - Concimaie a servizio di stalle e ricoveri non costituenti allevamenti intensivi zootecnici

1. Tutte le stalle, qualunque sia il numero di animali ospitati, dovranno essere dotate di concimaie atte alla raccolta ed alla conservazione, fino al momento di utilizzazione, delle eiezioni liquide e solide prodotte dal bestiame ricoverato.
2. Le concimaie dovranno distare almeno:
 - a) a) 30 m da abitazioni del conduttore del fondo;
 - b) b) 50 m da abitazioni isolate di terzi;
 - c) c) 50 m da strade pubbliche comunali;
 - d) d) 200 m da pozzi (pubblici o privati), cisterne, prese d'acqua potabile e da corsi di acqua pubblici (DPR 236/88);

- e) e) 250 m dal più vicino nucleo abitato, centro residenziale od area destinata ad espansione dei centri abitati.

Art. 68. - Allevamenti intensivi di animali e relative concimaie

1. I fabbricati per allevamenti zotecnici intensivi o a carattere industriale e relative concimaie dovranno rispettare le distanze minime previste e calcolate secondo il D.G.R. del 22/12/89 n. 7949.

Art. 69. - Normativa riguardante le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali della edificazione in zona agricola

1. Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale. Dovranno essere eseguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85.

a) Edilizia rurale: RESIDENZE

1) Posizionamenti.

Le nuove costruzioni, in caso di preesistenze, dovranno essere realizzate preferibilmente in aderenza a tali corpi di fabbrica.

2) Coperture, gronde, pluviali

È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere preferibilmente uniforme e non superiore al 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile, di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore ad 1 m.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare, con collocazione preferibilmente a vista.

È consentito l'uso di canali a vista, in lamiera di rame o di ferro; sono vietati gli elementi di PVC.

3) Elementi architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche ed altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali autorimesse, cantine, ecc., dovranno essere preferibilmente interrati. In ogni caso gli accessori fuori terra dovranno integrarsi architettonicamente con gli edifici esistenti.

Sono vietate le coperture piane, i poggiosi ed i corpi aggettanti in genere: sono consentite le logge rientranti. La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere preferibilmente di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.

Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio murale residenziale.

Le finestre e i portoni, quadri o a volta, dovranno essere riquadrate esternamente, con esclusione di lastre di marmo lucido. Esse potranno sporgere dalla muratura fino a 5 cm ed avere spessore di almeno 8 cm. In caso di intervento di recupero, gli elementi caratteristici locali e decorativi esistenti dovranno essere mantenuti o ripristinati o sostituiti nella loro esatta forma e dimensione, con possibilità di modificarne la giacitura in misura tale da non alterare le caratteristiche architettoniche delle pareti interessate.

4) *Pareti esterne*

Di norma le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura o a fresco con terre naturali ed ossidi, preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato.

Sono consentiti paramenti in pietra o sasso a vista legati con malta di calce idraulica di colore chiaro.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

La tinteggiatura delle facciate dovrà essere in armonia con i colori locali, secondo l'abaco dei colori realizzato dal comune.

5) *Serramenti, porte e portoni d'ingresso*

I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno, naturale o verniciato.

È vietato l'uso di avvolgibili a rotolo.

Gli scuri dovranno essere a due o quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere di legno, preferibilmente ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati serramenti di alluminio naturale o anodizzato chiaro; è consentito l'uso di leghe leggere trattate con vernici.

6) *Camini esterni*

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura, con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) *Recinzioni*

Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica o profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di 50 cm, per un'altezza totale massima di ~~1,50~~ **2,00** m. Il muretto dovrà essere realizzato in sasso a vista o pietrame a secco o intonacato.

È pure consentita la recinzione con semplice rete metallica, **occultata da vegetazione nel caso in cui prospetti su pubblica via ovvero strada vicinale.**

Sono vietate le chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Sono ammesse recinzioni in sasso a vista purché aventi un'altezza massima di 1,20 m, fatti salvi il restauro o il completamento di strutture esistenti di maggiore altezza.

Siano rispettate le distanze di cui al Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati ~~di almeno 4,50 m dal filo della strada~~ dal confine di proprietà in modo da permettere, esternamente all'eventuale cancello chiuso, la sosta di un'autovettura fuori dalla sede stradale, con collegamento non inferiore a 45° verso l'esterno, almeno su di un lato se realizzati a confine.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati di sasso o pietra a vista, o intonacati.

b) Edilizia rurale: ANNESSI RUSTICI

Nel recupero di annessi rustici esistenti dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

All'esterno delle costruzioni non sono ammessi manufatti metallici, di vetro, di calcestruzzo o di plastica (silos, contenitori, attrezzature di stoccaggio).

Capitolo IX - STABILITÀ, SICUREZZA E COMFORT DELLE COSTRUZIONI

Art. 70. - Opere in c.a., c.a.p. o a struttura metallica

1. Ogni opera in cui strutture in conglomerato cementizio armato normale o precompresso ed anche strutture metalliche abbiano funzioni statiche o comunque interessino la incolumità delle persone, dovrà essere progettata, eseguita e collaudata secondo le prescrizioni della L. 1086/71 e le norme tecniche contenute nei decreti emanati in conseguenza.

Art. 71. - Obbligo della manutenzione

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli immobili in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti del decoro, sicurezza ed incolumità pubblica.

Art. 72. - Costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parti di esso costituisca pericolo per l'incolumità pubblica, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Comune e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Comune, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
3. Prima di ottenere l'autorizzazione o concessione edilizia potranno essere eseguiti solo i lavori strettamente necessari per garantire l'incolumità senza por mano ai lavori di rafforzamento, riatto, demolizione e quanto altro necessario per la riutilizzazione dell'edificio.

Art. 73. - Locali per lavorazioni 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. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco, che rilascerà in proposito una certificazione apposita.

Art. 74. - Prevenzione dai pericoli di incendio

1. Prima del rilascio della concessione edilizia è richiesto il *nulla osta provvisorio* del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, o certificazione sostitutiva del nulla osta redatta da tecnici abilitati, per le attività indicate nel DM Interno 16/2/82 (GU n° 98 del 9/4/82) e successive modifiche, richiamato dalla L. 7/12/84 n° 818.
2. Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma deve essere prodotto il *certificato di collaudo* del comando

provinciale dei Vigili del Fuoco, o certificazione equivalente ad opera di tecnico abilitato con la dimostrazione dell'avvenuta richiesta del certificato.

Art. 75. - Norme tecnologiche generali

1. Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare, localmente ed altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.
2. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere affinché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.
3. I requisiti sono:
 - a) a) termici ed igrometrici,
 - b) b) illuminotecnici,
 - c) c) acustici,
 - d) d) relativi alla purezza dell'aria,
 - e) e) relativi ai servizi tecnologici,
 - f) f) relativi alla sicurezza,
 - g) g) relativi alla impermeabilità e prosciugamento,
 - h) h) relativi alla durabilità,
 - i) i) ecologici.
4. Si danno, per ogni requisito, norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici, e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Art. 76. - Requisiti termici e igrometrici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere, sia nei mesi freddi sia in quelli caldi, temperatura ed umidità dell'aria interna e temperatura delle superfici interne compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
2. Sulle superfici interne delle pareti opache non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

Art. 77. - Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.
2. L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale:
 - a) a) i locali destinati ad uffici le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale delle scrivanie;
 - b) b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
 - c) c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
 - d) d) i locali destinati a servizi igienici;

- e) e) le cabine di cottura in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- f) f) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- g) g) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Art. 78. - Requisiti acustici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori da essi emessi non superino i valori ammissibili negli edifici circostanti, in dipendenza della loro destinazione d'uso.

Art. 79. - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente, a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.
2. I locali destinati a servizi igienici o cabine di cottura, qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata dell'aria.
3. Negli alloggi, qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti, tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo.
4. Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione in altri locali delle esalazioni da essi smaltite.
5. L'emissione verso l'esterno di fumi, gas o vapori prodotti da impianti di condizionamento, di aspirazione o espulsione forzata, non dovrà pregiudicare l'igiene e la salubrità dell'ambiente e degli immobili circostanti, o arrecare disturbo. Il Comune può, sentite l'ULSS e la CEC, imporre particolari prescrizioni o la rimozione degli impianti.

Art. 80. - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti idonei ad assicurare, assieme agli altri elementi edilizi, il benessere, l'igiene e la sicurezza delle persone che vi abitano.

Art. 81. - Requisiti ecologici

1. Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo da contenere adeguatamente i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'accezione più lata.

Capitolo X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 82. - Entrata in vigore del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione della deliberazione di approvazione regionale nel B.U.R. della Regione del Veneto.

Art. 83. - Norme abrogate

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

Art. 84. - Vigilanza sui lavori

1. I funzionari dell'ufficio tecnico comunale, il responsabile del settore igiene pubblica dell'ULSS o suo delegato, la polizia municipale, i vigili sanitari e quanti altri indicati dal Comune, sono autorizzati ad accertare che i lavori vengano condotti secondo le norme di cui al presente Regolamento.
2. Per poter espletare tale compito e verificare che la esecuzione avvenga secondo il progetto e le eventuali varianti approvati e secondo le norme e regolamenti vigenti, i funzionari e gli agenti possono accedere ai cantieri ed esaminare documenti ufficiali e di controllo.

Art. 85. - Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti

1. L'amministrazione comunale fissa con deliberazione ed aggiorna periodicamente l'importo dei diritti di sopralluogo, occupazione sia precaria sia definitiva di spazi pubblici, diritti di segreteria per l'istruttoria e rilascio di atti.
2. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati presso le casse comunali, all'atto del rilascio di autorizzazioni o concessioni.

Art. 86. - Sanzioni

1. La violazione delle norme del presente Regolamento o dei provvedimenti emessi dal Comune per la sua esecuzione, fatta salva l'applicazione di disposizione sanzionatoria di natura diversa previste dalla legislazione vigente, comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa da L. 1.000.000 a L. 2.000.000, secondo i criteri di cui alla L. 689/81.
-