



# REGOLAMENTO EDILIZIO



Approvato con Deliberazione del consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del



**PARTE PRIMA**  
**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio \_\_\_\_\_ 5**

**TITOLO II - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

**CAPO I - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI \_\_\_\_\_ 5**

**Art. 2 - Progetto preventivo \_\_\_\_\_ 5**

**CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI \_\_\_\_\_ 5**

**Art. 3 - Formulazione della domanda \_\_\_\_\_ 5**

**Art. 4 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici \_\_\_\_\_ 6**

**Art. 5 - Indicazione degli elaborati tecnici \_\_\_\_\_ 6**

**Art. 6 - Richiesta di pareri \_\_\_\_\_ 12**

**TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

**Art. 7 - Composizione \_\_\_\_\_ 12**

**Art. 8 - Durata \_\_\_\_\_ 13**

**Art. 9 - Attribuzioni \_\_\_\_\_ 13**

**Art. 10 - Competenze \_\_\_\_\_ 13**

**Art. 11 - Regolamentazione interna \_\_\_\_\_ 13**

**TITOLO IV - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI  
L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Art. 12 - Vincolo di pertinenza \_\_\_\_\_ 14**

**Art. 13 - Voltura del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ 14**

**Art. 14 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione \_\_\_\_\_ 14**

**TITOLO V - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE**

<b>Art. 15 - Conduzione del cantiere</b>	<b>15</b>
<b>Art. 16 - Dichiarazione di non agibilità</b>	<b>15</b>

**TITOLO VI - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

<b>Art. 17 - Tolleranze</b>	<b>15</b>
<b>Art. 18 - Danno o pericolo pubblico</b>	<b>16</b>

**PARTE SECONDA**  
**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

<b>Art. 19 - Definizione di particolari elementi architettonici</b>	<b>16</b>
<b>Art. 20 - Cortili chiusi e lastrici solari</b>	<b>16</b>
<b>Art. 21 - Cortili aperti</b>	<b>16</b>
<b>Art. 22 - Cavedi o chiostrine</b>	<b>17</b>
<b>Art. 23 - Costruzioni accessorie</b>	<b>17</b>
<b>Art. 24 - Prescrizioni edilizie particolari</b>	<b>18</b>

**PARTE TERZA**  
**NORME IGIENICO SANITARIE****TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

<b>Art. 25 - Igiene del suolo e sottosuolo</b>	<b>19</b>
<b>Art. 26 - Protezione dall'umidità</b>	<b>19</b>

**TITOLO II - AMBIENTI INTERNI E COSTRUZIONI SPECIALI****CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI \_\_\_\_\_ 19****Art. 27 - locali abitabili e non abitabili \_\_\_\_\_ 19****Art. 28 - Sottotetti-mansarde \_\_\_\_\_ 20****Art. 29 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti \_\_\_\_\_ 20****Art. 30 - Corridoi e disimpegni \_\_\_\_\_ 20****Art. 31 - Locali a piano terra \_\_\_\_\_ 20****CAPO II - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE \_\_\_\_\_ 21****Art. 32 - Edifici e locali ad uso collettivo \_\_\_\_\_ 21****PARTE QUARTA****STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI****Art. 33 - Disposizioni di carattere generale \_\_\_\_\_ 21****Art. 34 - Impiego di strutture lignee \_\_\_\_\_ 21****Art. 35 - Particolari prevenzioni cautelative \_\_\_\_\_ 21****Art. 36 - Misure preventive e protettive per la manutenzione in quota \_\_\_\_\_ 22**



**PARTE PRIMA**  
**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

***Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio***

1. Il Regolamento Edilizio disciplina le attività di trasformazione edilizia che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, anche diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune non disciplinate dalla normativa statale e regionale.
2. Il Regolamento Edilizio; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce la composizione, attribuzione e limiti della Commissione Edilizia Integrata; definisce, relativamente ai requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili, le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni non disciplinate dalla normativa statale e regionale.

**TITOLO II**  
**ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

**CAPO I - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

***Art. 2 - Progetto preventivo***

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.
2. A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preventivi, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il parere del Responsabile del procedimento si limiterà a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

**CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**

***Art. 3 - Formulazione della domanda***

1. La domanda di Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività Edilizia, la Segnalazione Certificata di Inizio Lavori, la segnalazione certificata di attività edilizia o altro titolo abilitativo edilizio viene presentata al Comune attraverso il sistema informatico di trasmissione individuato dal Comune su moduli digitali forniti dal Comune va indirizzata al responsabile del Settore Governo del Territorio o del Servizio preposto e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive con firma digitale gli elaborati di progetto. Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto.



2. Vanno allegate le copie digitali delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti comunali.
3. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda o nella comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del settore Assetto del Territorio (e agli agenti di polizia giudiziaria) accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

#### **Art. 4 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici**

1. La domanda diretta ad ottenere il Permesso di Costruire deve allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 5 che consentono di verificare:
  - a) il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del Piano degli Interventi;
  - b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; cui alle specifiche tecniche descritte al 3° comma del presente articolo;
  - c) l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali.
2. Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare la conformità del progetto edilizio da loro sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i..
3. La struttura tecnica dell'U.L.S.S. esprime il parere igienico-sanitario quando dovuto con riferimento alla disciplina igienico sanitaria vigente.
4. I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.p., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.  
A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.  
Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di agibilità e/o la fine dei lavori.

#### **Art. 5 - Indicazione degli elaborati tecnici**

##### 1. Per le nuove costruzioni

- a) Copia del parere preventivo di cui all'art. 2, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.I. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- e) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
- g) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);



- h) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati. I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- i) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- j) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- k) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- l) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- m) va poi richiesta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.I.

In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:

- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.I. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezze di muri frontali di fabbrica;
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- o) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati.

Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

I progetti di cui sopra vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 37/2008, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità al D.M. 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

La dichiarazione inerente le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione.



## 2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni

Le stesse indicazioni del precedente punto *I.* dalla lettera a) alla lettera m), sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

## 3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Le indicazioni del precedente punto *I.* per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), j), o), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

## 4. Per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

- a) Le stesse indicazioni di cui al precedente punto *I.*;
- b) per gli edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano degli Interventi dovranno essere prodotte:
  - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
  - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
  - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
  - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
  - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di risanamento conservativo.

## 5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombature e i nuovi accessi carrai

- a) Stralcio del P.I.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Agenzia del Territorio;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

## 6. Per le demolizioni

- a) Planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;



- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

### 7. Per gli interventi diversi e le opere minori

- a) Planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

### 8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- a) Stralcio del P.I.;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100 con l'inserimento nell'ambiente;
- d) relazione illustrativa.

### 9. Per le mostre e i depositi all'aperto

- a) Stralcio del P.I.;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

### 10. Per le varianti in corso d'opera

- a) Copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

### 11. Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

- a) Relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica.

### 12. La relazione tecnica

La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto che deve inoltre precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

### 13. Il piano di sicurezza

Nei casi ove la natura e la complessità dei lavori previsti lo richieda, deve essere altresì predisposto il piano di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni.



#### 14. Destinazione d'uso

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

a) per gli usi residenziali:

1. locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
2. locali non abitabili (accessori) bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico, ripostiglio.

b) per gli usi produttivi:

1. locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina intera;
1. locali non abitabili (accessori): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito.

c) per gli usi direzionali e commerciali:

1. locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
2. locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

d) per gli usi relativi al turismo collettivo:

le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self service.

e) per gli usi agricoli:

1. se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
2. se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari, servizi igienici;
3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

#### 15. Quantità degli elaborati

Tutta la documentazione che costituisce la richiesta o la comunicazione per gli interventi edilizi e/o urbanistici deve essere inviata in formato digitale con le modalità indicate dal competente ufficio.

#### 16. Per interventi su edifici di pregio classificati dal P.I.

Trattandosi di edifici riconosciuti come notevoli sotto vari profili (storico, ambientale, architettonico, culturale, ecc.) e quindi assoggettati a schedatura e sottoposti a tutela, risulta evidente la necessità di definire ogni intervento edilizio loro concernente mediante rappresentazioni grafiche rigorose tanto di "rilievo" dello stato di fatto, che di "progetto" tali da rendere il più corretto possibile da parte dell'Amministrazione, sia la conoscenza dell'esistente, che la valutazione degli interventi progettuali proposti.

A tal fine la sequenza ed i contenuti degli elaborati progettuali che accompagnano la domanda di intervento debbono risultare conformi al seguente schema :

##### **A. Stato di fatto**

1. Planimetria catastale in scala 1:1000 estesa ad un intorno avente raggio minimo di m. 300 rispetto all'edificio oggetto di intervento. Il progettista aggiornerà la planimetria catastale con gli eventuali manufatti edilizi realizzati nell'intorno indicato e non apparenti nell'elaborato catastale; detti manufatti saranno riportati sulla tavola catastale con grafia diversa.  
Sarà indicata la destinazione di Zona del P.I. e riportati i vincoli di qualsiasi genere gravanti sull'area suddetta, oltre a quelli rappresentati nell'apposita tavola di P.I.
2. Planimetria da rilievo in scala 1:200 del complesso edilizio di cui fa parte l'unità edilizia eventualmente e singolarmente oggetto dell'intervento. In tale planimetria saranno evidenziati quanto meno: l'ambito di



pertinenza dei manufatti oggetto di intervento (con le relative misure planimetriche), la strada di collegamento (con il relativo nome), gli accessi pedonali e carrai, le eventuali recinzioni, i sistemi esistenti di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque nere, le alberature principali presenti, il punto di riferimento delle quote altimetriche contenute in questo elaborato ed in tutti i successivi.

Detto punto di riferimento delle quote sarà preferibilmente individuato in corrispondenza all'accesso dall'esterno dell'unità oggetto di intervento (ove trattasi di intervento sull'intero complesso, detta quota sarà riferita all'accesso dell'edificio principale).

3. Piante di rilievo in scala 1:100 di tutti i piani, compreso sottotetto e copertura del complesso o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento.

Le piante debbono risultare quotate sia nelle dimensioni esterne che in quelle dei vani interni e delle forometrie. La pianta delle coperture dovrà evidenziare la presenza di camini, torrette, lucernari, eventuali abbaini e quant'altro di significativo emergente dal manto del tetto.

4. Prospetti. Ove l'unità edilizia oggetto di intervento faccia parte di un complesso edilizio a cortina o a corte, a schiera, o altro consimile, dovrà essere fornita una documentazione di rilievo prospettico in scala 1:100 (tutti i prospetti) dell'intero edificio di cui l'unità stessa fa parte.

Per quanto attiene alla specifica unità edilizia oggetto di intervento, i disegni di rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dovranno riprodurre i prospetti di tutte le fronti con indicazione dei materiali di paramento, dei partiti architettonici e decorativi delle facciate (contorni di fori, marcapiani, cornicioni, ecc. con i rispettivi materiali costitutivi), nonché indicazioni sui serramenti e oscuramenti esterni e su altri o diversi elementi architettonici ancora rilevabili, ecc.

5. Sezioni alla scala 1:100.

Si dovranno integrare le informazioni fornite con le piante e i prospetti, in particolare per quanto attiene:

- ai rilievi dimensionali in altezza, rispetto alla quota di riferimento, sia degli interi manufatti che dei locali ai singoli piani compreso il sottotetto. Le altezze interne saranno riferite in alto all'intradosso delle orditure secondarie in legname e del tavolato qualora non esistano controsoffittature oppure al piano dei controsoffitti qualora esistenti, in basso all'estradosso del relativo impiantito di pavimento, evidenziando peraltro la presenza e l'andamento dell'orditura portante del solaio. Analogamente nel sottotetto le altezze interne saranno riferite all'intradosso della struttura secondaria del tetto, misurate sia sul lato dei muri d'ambito, che del colmo del tetto; anche qui evidenziando la presenza e l'andamento dell'orditura portante del tetto;
  - al rilievo delle scale interne ed esterne, con indicazione anche dei materiali impiegati (strutturali e di rivestimento);
  - ai caratteri costruttivi dell'edificio (murature, solai, struttura e manto di tetto);
  - alle quote dei bancali ai vari piani.
6. Particolari architettonici e decorativi in scala 1:20 e/o 1:10. Trattandosi di edifici schedati e soggetti a tutela, la rappresentazione grafica di rilievo dovrà estendersi ai più rappresentativi elementi architettonici o decorativi dell'edificio (cornicioni, marcapiani, balaustrate e/o balconate, contorni di finestre, porte-finestre, porte o portoni, logge o quant'altro ritenuto significativo).
- Le rappresentazioni di rilievo dovranno indicare i materiali costruttivi con particolare riferimento, ove sussistano, agli elementi lapidei.

## B. Elaborati di progetto

Gli elaborati di progetto avranno caratteri e qualità rappresentative in tutto analoghe a quelle degli elaborati dello stato di fatto, in particolare per quanto riguarda l'indicazione delle quote e la descrizione degli elementi costruttivi utilizzati nell'intervento.

Saranno richiesti tutti gli elaborati di cui allo "stato di fatto" ad eccezione di quello relativo alla planimetria catastale (punto 1.) ed eventualmente di quello di cui al punto 2. ove il progetto non preveda alcun intervento modificativo all'insieme planimetrico ivi descritto.

## C. Documentazione fotografica

L'edificio o il complesso oggetto degli interventi di trasformazione dovranno essere illustrati con un corredo fotografico sufficiente sia alla illustrazione dell'insieme che alla documentazione dello stato di conservazione.

Le riprese dovranno essere normali al piano delle facciate; sono consentite foto di scorcio solo nei casi di impossibilità di riprese frontali, o per evidenziare elementi architettonici in aggetto.

Qualora gli interventi progettuali riguardino profonde trasformazioni, specie per quanto attiene gli elementi di distribuzione verticale (scale), dovranno essere presentate foto di interni, nel numero e nelle riprese che consentano la valutazione delle trasformazioni proposte.

La documentazione fotografica sarà accompagnata da una planimetria indicante le posizioni dei singoli con visuali riguardanti ciascuna ripresa.



Il formato minimo richiesto è il 10x15 cm. e le foto dovranno essere a colori.

L'ufficio istruttore potrà richiedere una sola volta, per migliore illustrazione della pratica edilizia, una ulteriore più specifica documentazione fotografica.

#### **D. Relazione illustrativa**

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione illustrativa, a firma del progettista, nella quale sarà data ragione delle scelte progettuali effettuate.

In relazione alla particolare tipologia e importanza delle trasformazioni previste potrà essere richiesta (o direttamente fornita), ove esistente, una indagine storica ed archivistica sul complesso edificato oggetto di intervento (Archivio di Stato di Venezia, archivi parrocchiali, notarili, privati od altro).

### **Art. 6 - Richiesta di pareri**

1. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla Denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativi, il richiedente può allegare i pareri e copia degli elaborati vidimata da altre Amministrazioni.
2. I pareri necessari al rilascio dei titoli abilitativi possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere nel termine di legge dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.
3. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.
4. per l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti il Responsabile del procedimento può indire una conferenza di Servizio disciplinata dall'art. 14 della legge 07.08.1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni,.
5. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile del Settore Governo del Territorio o del Servizio preposto.

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

### **Art. 7 - Composizione**

1. Gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo paesaggistico sono sottoposti all'esame della Commissione edilizia Integrata.  
La Commissione edilizia è composta dal Responsabile del servizio competente, che assume la Presidenza della Commissione, o suo delegato nell'ambito dello stesso settore con qualifica non inferiore al VII livello e da n° 2 esperti nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali.
2. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato preposto dal responsabile del Settore Governo del Territorio nonché il tecnico che ha curato l'istruttoria.
3. Ai componenti la Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale e il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.



### **Art. 8 - Durata**

1. La Commissione edilizia Integrata dura in carica per un periodo di 3 anni a decorrere dalla data del suo insediamento.  
Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
2. Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
3. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni fino alla nomina dei nuovi componenti.

### **Art. 9 - Attribuzioni**

1. La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità paesaggistica svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico, riservando attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori .

### **Art. 10 - Competenze**

1. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime parere obbligatori in merito a:
  - autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs n. 42/2004, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
  - alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004, sia nell'ipotesi di danno ambientale, come per il solo profitto conseguito;

### **Art. 11 - Regolamentazione interna**

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.
2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto al settore Governo del Territorio predispone l'ordine del giorno.
3. L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione e pubblicato all'albo pretorio (o su apposito spazio riservato, precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente e del tecnico progettista.
4. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e di almeno un esperto.  
Le riunioni non sono pubbliche; la commissione può sentire in tecnici redattori dei progetti.  
La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e ciò risulta utile per un più approfondito esame dell'opera per la quale è stato richiesto il parere.
5. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.  
Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali, oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi.
6. Il verbale che riporta i pareri è sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione.



## **TITOLO IV - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### ***Art. 12 - Vincolo di pertinenza***

1. L'area su cui insiste il fabbricato, compresi gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica. Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.

### ***Art. 13 - Voltura del Permesso di Costruire***

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile oggetto di intervento altro titolo abilitativo.
2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare del Permesso di Costruire e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferito il permesso di costruire, il settore comunale competente annota il cambio di titolarità del permesso. Rimangono sempre confermatigli obblighi e i termini di validità e di decadenza del titolo originario.
- 3.

### ***Art. 14 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione***

1. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il settore comunale competente provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.
4. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano degli Interventi incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.



## TITOLO V - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

### **Art. 15- Conduzione del cantiere**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità eventualmente prescritte dal Comune.
3. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
4. Il Responsabile del settore Governo del Territorio o del Servizio preposto, ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione.

### **Art. 16 - Dichiarazione di non agibilità**

1. Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile del settore Governo del Territorio o del Servizio preposto che acquisiti gli eventuali pareri di Enti pubblici che si rendessero necessari ed a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.
2. La dichiarazione di non agibilità, comporta per il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.  
Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali l'intervento è disposto d'urgenza, per il ripristino delle condizioni di agibilità dovrà avvenire previa presentazione di un apposito progetto di recupero nel rispetto della normativa vigente.

## TITOLO VI - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

### **Art. 17 - Tolleranze**

1. Non costituiscono abuso le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:
  - altezza interna utile dei vani abitabili;
  - superficie utile del pavimento;
  - forometrie, ove interessino immobili non vincolati.



### **Art. 18 - Danno o pericolo pubblico**

1. Per ipotesi di danno o pericolo, alla pubblica incolumità il Sindaco, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.
2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.
3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

## **PARTE SECONDA** **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **Art. 19- Definizione di particolari elementi architettonici**

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
  - a) *cortile* é l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti é misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
  - b) *lastrico solare* é la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti; l'altezza delle pareti é misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
  - c) *cavedio o chiostrina* é l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone.

### **Art. 20 - Cortili chiusi e lastrici solari**

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che le circondano. Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superfici dei muri del perimetro.
2. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo.

### **Art. 21 - Cortili aperti**

1. Le aree dei cortili aperti devono essere tenute decorosamente. Il confine su strada deve essere chiuso mediante cancellate o muretti. Sui confini di proprietà le recinzioni possono essere a vista o con muri ciechi, l'altezza non può essere superiore a ml. 2,50, salvo i casi di edifici speciali.



### **Art. 22 - Cavedi o chiostrine**

1. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superficie delle pareti di perimetro della chiostrina. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.
2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.
3. E' vietato provvedere alla chiusura dei cavedi.

### **Art. 23 - Costruzioni accessorie**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale : in particolare nelle nuove costruzioni tali locali devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica principale. Per i fabbricati esistenti sono eccezionalmente ammessi locali per autorimesse staccati dal fabbricato principale qualora si dimostri l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato o che ciò costituisca una migliore soluzione architettonica.
2. Non è ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo con esclusione dei volumi tecnici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione fuori-terra.
3. L'uso dei sotterranei esistenti per esercizi, caffè, cucine, locali di servizio e simili, laboratori, magazzini, è subordinato alle seguenti condizioni:
  - altezza minima del locale ml. 2,70, con l'obbligo della ventilazione forzata (secondo le norme di sicurezza e prevenzione incendi);
  - impermeabilizzazione e coibentazione termica del pavimento, impermeabilizzazione dei muri perimetrali in modo da assicurare una efficiente difesa dall'umidità del suolo e da eventuali allagamenti.
5. Per la realizzazione di locali al servizio del giardino e di pergolati valgono le disposizioni che seguono:
  - è consentita la costruzione di un locale a servizio del giardino per il ricovero degli attrezzi, di superficie non superiore a mq. 9,00 e di altezza non superiore a m. 2.20, nel rapporto massimo di uno per giardino, nel rispetto dei diritti di terzi; tale struttura, realizzata in legno o altro materiale leggero, ancorata al suolo, non costituisce volume urbanistico e non determina distanza tra edifici.
  - Non costituiscono superficie coperta i pergolati con struttura in legno e ferro, aperti sulla copertura e almeno due lati, costruiti a sostegno di piante rampicanti.
  - La costruzione dei locali a servizio del giardino e dei pergolati deve in ogni caso rispettare i diritti di terzi e non necessita di autorizzazione comunale, fatti salvi quelli costruiti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico che devono essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente.
  - Caminetti, barbeque sono realizzati nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile e non necessitano di titoli abilitativi edilizi.
6. Sono realizzabili con presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività le tettoie così definite: strutture pertinenziali costituite da elementi verticali di sostegno in legno o metallo e copertura rigida costituita da assi in legno o metallo ad andamento orizzontale od obliquo ricoperte con manto impermeabile. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti, aperte su tutti i lati, oppure in aderenza del fabbricato. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a mq. 30,00 ed avere una altezza media non superiore a ml. 2,70. L'eventuale sporgenza non dovrà essere superiore



a cm. 50,00 .Queste strutture non comportano aumento di carico urbanistico e rimangono vietate nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze a condizione che:

- sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per la deroga dalle sole distanze dai confini;
- non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada.

#### **Art. 24 - Prescrizioni edilizie particolari**

1. Fermo restando quanto stabilito dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in materia di parcheggi privati, posti auto coperti e/o scoperti devono avere dimensioni minima pari a ml 2,60 x 5,00.  
E' concessa la facoltà al responsabile del settore di autorizzare casi in cui si dimostra l'impossibilità di realizzare le misure minime richieste con una tolleranza di 50 cm. nel senso della lunghezza e di 10 cm. nel senso della larghezza (escluso nei nuovi edifici e nelle demolizioni e ricostruzioni).
2. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare, di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono, in ogni caso, disporre di area propria e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati all'attività collettiva. Questi non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura e della superficie coperta per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la specifica zona, fermo restando che, quando queste costruzioni speciali si configurino in corpi di fabbrica di qualsiasi natura, si devono assumere le distanze minime dettate dalle leggi o da atti aventi forza di legge.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.



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

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

#### ***Art. 25 - Igiene del suolo e sottosuolo***

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento d'igiene vigente.
2. E' vietato costruire su terreni paludosi, golenali o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'Ufficio tecnico comunale.

#### ***Art. 26 - Protezione dall'umidità***

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. I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante. Debbono inoltre essere provvisti di un vespaio ventilato pari a cm. 50, tra il terreno esterno e il pavimento, oppure di un solaio con sottostante camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 20.

### **TITOLO II - AMBIENTI INTERNI E COSTRUZIONI SPECIALI**

#### **CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### ***Art. 27 - locali abitabili e non abitabili***

1. I locali di abitazione devono possedere i requisiti igienico sanitari stabiliti dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 pubblicato sulla gazzetta Ufficiale n. 190 del 18/7/1975.
2. Ogni abitazione deve essere dotata almeno di un servizio igienico con superficie non inferiore a 4,00 mq. Nei servizi igienici le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di minimi ml. 1,50. E' vietata la comunicazione diretta con la cucina o il pranzo; se ciò avvenisse il servizio igienico deve essere preceduto da un locale filtro (antibagno).
3. I negozi devono avere un'altezza interna minima di ml. 3,00; per quelli alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.
4. Gli uffici devono avere un'altezza interna minima di ml. 2,70.
5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente



### **Art. 28 - Sottotetti-mansarde**

Per i nuovi edifici valgono le seguenti disposizioni:

1. I sottotetti, se adibiti ad abitazione, debbono soddisfare alle caratteristiche stabilite per i locali abitabili ed essere opportunamente isolati termicamente e direttamente arieggiati ed illuminati.
2. Nel centro e nelle frazioni i fabbricati possono prevedere sottotetti con locali al servizio dell'abitazione. L'altezza interna media dei locali abitabili in essi ricavabile deve essere di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00. I locali accessori dovranno avere altezza media pari a ml. 2,40, e saranno conteggiati agli effetti del volume, dell'altezza e della distanza dal confine e dai fabbricati.
3. Per il recupero dei sottotetti esistenti valgono le seguenti disposizioni:
  - a) Altezza utile media di ml 2,40 per i locali abitabili e ml 2,20 per i locali accessori;
  - b) Rapporto aero-illuminante pari a 1/16;
  - c) Non devono essere modificate le altezze di gronda e di colmo.
  - d) In assenza di reperimento di spazi a parcheggio, sarà possibile monetizzare la mancata realizzazione di parcheggi previsti (1mq/10 mc).

### **Art. 29 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Tutte le scale comuni a più alloggi dei fabbricati di nuova costruzione o negli interventi di ristrutturazione debbono avere rampe di larghezza non inferiore di ml. 1,20 ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale; per scale secondarie a servizio di singole unità immobiliari sono ammesse larghezze minori.
2. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scale.
3. In tutti i fabbricati, con tre o più piani abitabili, oltre il piano terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati idonei accorgimenti per l'isolamento acustico.
4. L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori d'handicap.
5. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ad ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera del diametro di cm. 12.

### **Art. 30 - Corridoi e disimpegni**

1. Le dimensioni dei corridoi e disimpegni devono consentire adeguata accessibilità secondo le disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. La larghezza minima è fissata in ml. 1.20, per le parti a servizio di più unità immobiliari.

### **Art. 31 - Locali a piano terra**

1. I locali a piano terra destinati ad autorimessa di sola sosta devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.



## CAPO II - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### *Art. 32 - Edifici e locali ad uso collettivo*

3. Le norme di abitabilità per gli edifici e locali ad uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, escluse la destinazione residenziale, devono osservare tutte le disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relative alle varie tipologie.

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

### *Art. 33 - Disposizioni di carattere generale*

1. Tutti coloro che richiedono il rilascio di un titolo abilitativo edilizio per eseguire opere di manutenzione straordinaria o che comunque installino impianti anche in assenza di opere edili, sono tenuti al rispetto delle norme che disciplinano la prevenzione degli incendi e di tutte le altre disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia edilizia, sicurezza e salute .

### *Art. 34 - Impiego di strutture lignee*

1. In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego é condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità, certificati da apposito attestato da esibirsi all'inizio dei lavori e rilasciato da idoneo laboratorio autorizzato.

### *Art. 35 - Particolari prevenzioni cautelative*

1. I cortili chiusi nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrai.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla eventuale rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati nei locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non é ammessa l'installazione di apparecchi a gas nei locali seminterrati o interrati.
3. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contattori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
4. I camini devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'extra dosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 50 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
5. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

**Art. 36 - Misure preventive e protettive per la manutenzione in quota.**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativi o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.
4. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.
5. Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.
6. Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L. n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

**Modalità operative:**

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

**Documentazione progettuale:**

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato alla DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

**Conteggio volumetrico:**

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dall'allegato alla DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh. max 0,70).