

REGIONE VENETO

COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

PROVINCIA DI PADOVA

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### VARIANTE PARZIALE N.7

ELABORATO VARIATO

Arqua' Petrarca, maggio 2007

Ufficio Tecnico Comunale

# INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
TITOLO I° .....	5
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO .....	5
Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI, VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	5
Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E DI REGOLAMENTO .....	5
Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEL DIRETTORE DEI LAVORI .....	6
TITOLO II .....	7
Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE .....	7
Articolo 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' .....	7
Articolo 6 - OPERE NON SOGGETTE DIA O PERMESSO DI COSTRUIRE .....	7
Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO .....	8
Articolo 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE .....	9
Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	9
Articolo 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	14
Articolo 13 - DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	14
Articolo 14 - TITOLARI .....	14
Articolo 15 - VALIDITA' .....	14
Articolo 16 - CONTRIBUTO .....	15
Articolo 17 - DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	15
Articolo 18 - DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE .....	16
Articolo 19 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	16
Articolo 20 - ESENZIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	16
Articolo 21 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE .....	16
TITOLO III .....	18
COMMISSIONE EDILIZIA .....	18
Articolo 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	18
Articolo 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	18
Articolo 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	18
TITOLO IV .....	20
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	20
Articolo 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO .....	20
Articolo 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI .....	20
Articolo 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E DI SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	21
Articolo 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI .....	21
Articolo 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	21
Articolo 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME .....	22
TITOLO V .....	23
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI .....	23
Articolo 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA' .....	23
Articolo 34 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO .....	23
PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE .....	24
TITOLO I .....	24
CARATTERISTICHE EDILIZIE .....	24
Articolo 35 - CORTILE E LASTRICI SOLARI .....	24
Articolo 36 - CHIOSTRINE .....	24
Articolo 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	24
Articolo 38 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI .....	25
TITOLO II .....	26
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI .....	26
Articolo 39 - DECORO DEGLI EDIFICI .....	26
Articolo 40 - DECORO DEGLI SPAZI .....	26
Articolo 41 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO .....	26
Articolo 42 - BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	27
Articolo 43 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE .....	27

Articolo 44 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE.....	27
Articolo 45 - ALBERATURE.....	28
Articolo 46 - COPERTURE.....	28
Articolo 47 - SCALE ESTERNE.....	28
Articolo 48 - MARCIAPIEDI.....	29
Articolo 49 - PORTICI.....	29
Articolo 50 - ACCESSO AGLI EDIFICI, STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI.....	29
<b>TITOLO III .....</b>	<b>30</b>
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....	30
Articolo 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO.....	30
Articolo 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA.....	30
Articolo 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO.....	30
Articolo 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.....	30
Articolo 55 - NUMERI CIVICI.....	31
PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE.....	32
TITOLO I.....	32
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....	32
Articolo 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	32
Articolo 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.....	32
Articolo 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.....	32
Articolo 59 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.....	33
Articolo 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO.....	33
Articolo 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	33
TITOLO II.....	34
FOGNATURE.....	34
Articolo 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.....	34
Articolo 63 - CONDOTTI CHIUSI.....	34
Articolo 64 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.....	34
Articolo 65 - ALLACCIAMENTI.....	34
Articolo 66 - FOGNATURA DELLE LOTTIZZAZIONI.....	34
Articolo 67 - FOGNATURE SINGOLE.....	35
Articolo 68 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE.....	35
Articolo 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	35
TITOLO III.....	39
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....	39
Articolo 70 - PARAMETRI ABITATIVI.....	39
Articolo 71 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI.....	39
Articolo 72 - LOCALI ABITABILI.....	39
Articolo 73 - SOTTOTETTI E MANSARDE.....	40
Articolo 74 - CUCINE.....	40
Articolo 75 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	40
Articolo 76 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	41
Articolo 77 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	41
Articolo 78 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	41
TITOLO IV.....	42
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....	42
Articolo 79 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	42
Articolo 80 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	42
Articolo 81 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	42
Articolo 82 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.....	43
Articolo 83 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	43
PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	44
TITOLO I.....	44
NORME DI BUONA CONDOTTA.....	44
Articolo 84 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	44
Articolo 85 - MANUTENZIONE E RESTAURI.....	44
Articolo 86 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	44
TITOLO II.....	45

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....	45
Articolo 87 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	45
Articolo 88 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE .....	45
Articolo 89 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	45
Articolo 90 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	46
Articolo 91 - USO DI GAS IN CONTENITORI .....	46
Articolo 92 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO .....	46
TITOLO III .....	47
RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI .....	47
Articolo 93 - SFERA DI APPLICAZIONE .....	47
Articolo 94 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA .....	47
Articolo 95 - PROGETTO DELL'IMPIANTO.....	47
Articolo 96 - APERTURA VETRATE .....	47
Articolo 97 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI .....	48
Articolo 98 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI .....	48
Articolo 99 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA.....	48
TITOLO IV .....	49
NORME TECNOLOGICHE .....	49
Articolo 100 - NORME GENERALI.....	49
Articolo 101 - TERMINOLOGIA .....	49
Articolo 102 - REQUISITI TERMICI IGROTERMICI.....	50
Articolo 103 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI .....	50
Articolo 104 - REQUISITI ACUSTICI .....	51
Articolo 105 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA .....	51
Articolo 106 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI.....	53
Articolo 107 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA' .....	53
Articolo 108 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA .....	54
Articolo 109 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHEZZA .....	54
Articolo 110 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' .....	55
Articolo 111 - REQUISITI ECOLOGICI.....	55
TITOLO V .....	56
CAUTELE DA OSSERVARE NEI LAVORI .....	56
Articolo 112 - OPERE PROVVISORIALI .....	56
Articolo 113 - SCAVI E DEMOLIZIONI .....	56
Articolo 114 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI .....	56
PARTE QUINTA .....	58
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE .....	58
Articolo 115 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI DI MISURAZIONE .....	58
PARTE SESTA .....	60
TITOLO I .....	60
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	60
Articolo 116 – Applicazione a lottizzare licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento .....	60
Articolo 117 – Misure di salvaguardia .....	60
TITOLO II.....	61
DISPOSIZIONI FINALI .....	61
Articolo 118 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	61
Articolo 119 - NORME ABROGATE .....	61
Articolo 120 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	61
Articolo 121 - POTERI DI DEROGA.....	61
Articolo 122 - SANZIONI .....	61

## **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I°**

#### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

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

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia Statali che Regionali ed atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

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

Sulla disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1) Urbanistica
- 2) Regime dei suoli
- 3) Protezione delle bellezze naturali
- 4) Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico
- 5) Edilizia per le zone sismiche
- 6) Requisiti dei materiali da costruzione
- 7) Cementi armati
- 8) Ordinamenti e previdenze professionali
- 9) Vincolo idrologico
- 10) Cave e miniere
- 11) Acque pubbliche, Acquedotti, Elettrodi
- 12) Proprietà termiche, idrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
- 13) Igiene, sanità, polizia mortuaria
- 14) Ascensori e montacarichi
- 15) Circolazione stradali
- 16) Inquinamenti
- 17) Prevenzione incendi
- 18) Finanza locale
- 19) Legge Comunale e Provinciale
- 20) I.N.V.I.M.
- 21) Imposta di bollo
- 22) Autenticazione di copie
- 23) Equo canone
- 24) Risparmio energetico
- 25) Vincoli militari
- 26) Campeggi
- 27) Barriere architettoniche

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

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità della legge per i committenti titolari della concessione, i Progettisti ed i Direttori e gli Assuntori dei lavori.

I Progettisti ed i Direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi e Albi Professionali.

Per richiamare i singoli Professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi delle Società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente Normativa, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, nella veste di Progettisti, di Direttori dei Lavori o Collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino altri dati non conformi alla realtà ed operino in difformità delle norme vigenti o dal Progetto approvato.

## TITOLO II

### PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A.

#### Articolo 4 - **OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio Comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di apposita concessione.

E' prescritto il permesso a costruire per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici, salvo quanto previsto all'art. 22 comma 3 del DPR n. 380/2001;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 10 comma 1 lett. c del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, salvo quanto previsto dall'art. 22 comma 3 del DPR n. 380/2001;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica
- d)-variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
- e) variazione della destinazione d'uso con opere o senza opere a ciò preordinate, che non rientrino nei casi già contemplati al successivo art. 6;
- f) costruzione di locali nel sottosuolo diversi dai parcheggi di pertinenza del sovrastante fabbricato;
- g) collocamenti, modificazioni e rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante
- h) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali
- i) opere di urbanizzazione;

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere un nuovo permesso per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera, che non siano assoggettata a DIA.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale, previo i pareri e nulla osta di rito il progetto viene approvato, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella Comunale, o comunque insistenti sui aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 7 del DPR n. 380/2001.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, il permesso a costruire per opere da realizzare in regime di diritto privato, e' data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

#### Articolo 5 - **OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'**

Sono assoggettati a denuncia di inizio attività edilizia gli interventi di cui all'art. 22 del DPR 06/06/2006 n. 380 con le procedure stabilite dal successivo art. 23.

#### Articolo 6 - **OPERE NON SOGGETTE DIA O PERMESSO DI COSTRUIRE**

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere prescritte da ordinanze sindacali e quelle opere di assoluta urgenza o di necessità immediata che si rendano necessarie per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per tali opere, entro 5 giorni, dovrà essere data comunicazione al Comune delle circostanze che le hanno rese necessarie, assieme alle indicazioni dei lavori, al nominativo del Direttore dei Lavori se prescritto, e della Ditta esecutrice. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal

presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso; Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni. I lavori dovranno essere di modesta entità.

c) la costruzione di baracche da cantiere

d) i movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico ed alla coltivazione di cave e torbiere

e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano il carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;

f) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;

g) Cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere purché non comportino la corresponsione di un contributo di costruzione (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso), ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.L. 1444/68 e della L.R. 61/85 e inoltre i cambi d'uso all'interno della categoria residenziale purché di superficie netta di pavimento inferiore a un terzo della superficie netta di pavimento dell'unità abitativa originaria;

h) protezioni stagionali per attività agricole e/o di giardinaggio.

i) installazione di tende a cappottina, aggettanti su suolo privato.

l) la costruzione di strutture provvisorie per la commercializzazione di prodotti agricoli, la cui durata non può superare i 4 mesi.

m) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

n) mostre campionarie provvisorie all'aperto;

o) collocamento di piccoli elementi singoli (cucce per cani, cassette della posta, ...);

p) opere di sistemazione a verde, di sistemazione esterna quali pavimentazioni qualora non in contrasto con particolari e specifiche previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e ad eccezione delle zone territoriali E1, di ambito paesaggistico significativo o sottoposte a specifica tutela dal Piano Ambientale, non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;

## Articolo 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune, la delibera di Consiglio Comunale di approvazione dell'opera sostituisce la concessione o l'autorizzazione.

## Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento delle conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, e' fatto salvo dallo Stato, d'intesa con la regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, e' fatta dalla Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se d'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma di intervento, ed il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei

Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18.12.1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 02.08.1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e l'impiego di energia elettrica e dalla legge 24.12.1976 n. 898 e dalle altre Leggi che disciplinano le procedure per la realizzazione di opere di amministrazioni statali, per le servitù militari e delle altre leggi che disciplinano le procedure per la realizzazione di opere di Amministrazioni Statali.

## **Articolo 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande di permesso ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o le DIA di cui al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova di avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

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

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal proprietario dell'area o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'assuntore dei lavori.

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

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Tale interruzione dei termini viene consentita una volta sola. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede, sentita la Commissione Edilizia.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti\* e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 51.

Qualunque progetto può essere preceduto da una più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

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

## **Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni

U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del Progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono altresì contenere, per le opere previste all'art. 4 del presente Regolamento Edilizio, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio Comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4, i progetti devono inoltre contenere:

**A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:**

a - relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9);

b - la planimetria in scala 1:500, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi; devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c - planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati;

d - pianta in scala 1:100 (consentito 1:200 per grossi complessi) di tutti i piani e delle coperture, con indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastruttura stradale, varie, etc.);

e - tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con la indicazione dei volumi tecnici;

f - almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

g - l'indicazione dei materiali e dei colori;

h - schema di massima degli impianti e quote di allacciamento relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

i - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente calcolato su rilievo topografico, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

l - copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;

m - riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

n - relazione tecnica relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici - ai sensi della Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento D.P.R. 26.08.1993 n. 412 ed ai sensi del D.M. 23.11.1982 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 330 del 01.12.1982 per gli edifici industriali ed artigianali, (da presentarsi prima dell'inizio dei lavori);

o - dichiarazione sulle norme per la sicurezza di impianti ai sensi della Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 06.12.1991 n.447 (da presentarsi prima dei lavori);

p - dichiarazione dei vincoli, di qualsiasi natura, gravanti sull'area;

q - eventuali nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 Legge 1357 del 21.12.1955);

r - autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi o scoli)

**B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:**

a - le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, e' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici; nel qual caso, devono essere adottati colori diversi indelebili per l'indicazione dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Qualora si versi nelle ipotesi di cui al precedente articolo 5, ultimo comma ed articolo 6, lettera b);

b - eventuale relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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

- a - sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20
- b - l'indicazione dei materiali impiegati;
- c - planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione a tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi necessari per il tracciamento;
- d - sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta

D - Per le demolizioni di edifici:

- a - piante e almeno una sezione, quotata in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire
- b - adeguata documentazione fotografica

E - Per le lottizzazioni delle aree e delle opere di urbanizzazione relative:

- a - relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- b - estratto del P.R.G. con evidenziata l'area da lottizzare;
- c - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d - rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, con la indicazione del terreno, delle strade o dei fabbricati esistenti (con le relative quote plano-altimetriche) e delle reti tecnologiche esistenti;
- e - progetto di lottizzazione quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi e dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, etc.);
- f - sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc.;
- g - l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- h - documentazione fotografica con coni visuali;
- i - prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato dall'Amministrazione Comunale, il Progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste;

F - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

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

G - Per le opere di manutenzione straordinaria

- a - relazione descrittiva dei lavori
- b - documentazione fotografica

H - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

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

I - Norme per la presentazione dei progetti nel territorio interno al Centro Storico

I progetti sono costituiti dagli elaborati di analisi e dagli elaborati di progetto.

Le analisi sono dirette a:

- a) verificare e decidere i tipi di intervento con le modalità che possono essere consentite;
- b) consentire al Consiglio Comunale di deliberare l'eventuale modifica di classificazione delle categorie delle Unità Minime di Intervento indicate nella planimetria della tavola 13.3.2

E' prescrittiva la presentazione degli elaborati di cui ai successivi punti 1,2,3 di ogni singola fattispecie nonche' la presentazione di una adeguata documentazione fotografica degli interni ed esterni. La definizione del numero e della qualita' degli altri elaborati di analisi e di progetto, di cui vengono indicati i temi di indagine, viene affidata al progettista che deve valutarli adeguatamente rispetto al tipo ed alla rilevanza dell'intervento ed ai valori culturali dell'immobile.

E' facolta' del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere ulteriori approfondimenti attraverso elaborati, documenti, campionature o modelli, che si rendano necessari per valutare le analisi e le opere di progetto.

A) Elaborati per gli interventi in diretta attuazione del P.R.G. nella unita' di intervento

A.1 Interventi nelle unita' di intervento

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'U.M.I. interessata in parte o totalmente dall'intervento;
  2. Estratto delle planimetrie di P.R.G. con individuata l'unita' di intervento interessata in parte o totalmente dal progetto;
  3. Per gli interventi soggetti a concessione edilizia: estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi. Per gli interventi soggetti ad autorizzazione o denuncia inizio lavori: planimetrie catastali del N.C.E.U. comprese le planimetrie delle unita' immobiliari in scala 1:200;
  4. Per gli interventi che comportano modifiche planivolumetriche: rilievo topografico, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto dell'unita' di intervento, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a caposaldi esterni ed interni dell'unita' atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle unita' limitrofe con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricatiche delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti, nonche' le servitu' ed i vincoli di qualsiasi genere;
  5. Rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici ed in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo puo' essere sostituito da esauriente documentazione fotografica. La documentazione e' diretta alla descrizione dello stato di fatto dell'immobile con particolare riferimento ai seguenti temi:
    - a) assetto fisico: organizzazione degli spazi interni ed esterni agli edifici delle unita' di piano, caratteri distributivi, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolari di carattere artistico, decorativo, stilistico, etc.
    - b) stato di conservazione storica: permanenze fisiche e funzionali, trasformazioni subite;
    - c) stato di conservazione fisica, complessivo, delle parti, degli elementi e degli impianti tecnici, riferito alle parti, degli elementi e degli impianti tecnici, riferito alle parti conservate ed alle parti modificate;
- 1) Relazione di sintesi delle analisi con adeguata documentazione fotografica a colori e citazione degli studi scientifici e delle fonti di archivio e bibliografiche utilizzate.
  - 2) Progetto generale: planimetria/e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote planimetriche ed altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree, l'indicazione delle diverse unita' immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque reflue e meteoriche. Le planimetrie devono contenere i dati metrici significati: superficie coperta, volume edilizio, altezze degli edifici, superficie destinata a parcheggio ed ogni altro dato necessario a definire l'intervento.
  - 3) Progetto edilizio: piante, prospetti e sezioni di tutti i piani, sia soprassuolo che sottosuolo ed delle coperture, in scala 1:100, relative allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:
    - a. indicazione delle dimensioni e delle quote, della destinazione dei locali, degli impianti e dei volumi tecnici;
    - b. identificazione di tutti gli interventi previsti precisando le soluzioni adottate, le tecniche ed i materiali;
    - c. indicazione delle diverse unita' immobiliari.

9. Progetto per gli spazi aperti: planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste.
10. Relazione di sintesi del progetto comprendente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
  - 1) per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui al D.M. 03.10.1975, n. 9816, complessive e distinte per ciascun appartamento;
  - 2) Superficie finestrata esistente e di progetto;
  - 3) Dimostrazione di calcolo del volume esistente e di progetto;
  - 4) per gli edifici, o parti di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 03.10.1975 n. 9816, nonché dei locali accessori;
  - 5) per gli edifici destinati ad attività artigianale, la superficie di cui al D.M. 03.10.1975 n. 9816;
11. Dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo.

## Articolo 11 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Lo sportello unico per l'edilizia, istituito ai sensi dell'articolo 5 del del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e succ. modificazioni, cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23,33 e 39 del decreto legislativo n.42/2004;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente e ove la pratica sia completa dei necessari elaborati, i pareri e/o autorizzazioni di rito.

L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Qualora l'avente titolo richieda autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni, alla domanda di Permesso di costruire o D.I.A., il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorché presenti D.I.A.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritte ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una Conferenza dei Servizi al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

## **Articolo 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

In sede di presentazione della domanda di permesso di costruire occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitanti giorno l. 250
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10.05.1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere.

## **Articolo 13 - DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

## **Articolo 14 - TITOLARI**

Il permesso di costruire o la D.I.A sono rilasciate ai proprietari degli immobili od agli aventi titolo in base ad altro diritto reale od anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.

Il Committente titolare del permesso di costruire o la D.I.A, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili per ogni violazione delle norme generali e di regolamento, nonché delle modalità esecutive indicate nella concessione od autorizzazione.

Per le opere pubbliche si richiama integralmente l'art. 7 del DPR n. 380/2001;

## **Articolo 15 - VALIDITA'**

Per la validità del permesso di costruire devono essere fissati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio; 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 di forza maggiore determina la 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 od autorizzazione consente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o presentare una DIA concernente la parte non ultimata.

Il permesso di costruire, trasferibile ai successori od aventi causa, è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza indicati nella normativa vigente e presente regolamento.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei provvedimenti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro il termine finale di 3 anni.

## Articolo 16 - **CONTRIBUTO**

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi del DPR 380/2001 e' commisurato all'incidenza delle spese per gli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione.

La quota relativa al costo di costruzione e' determinata nell'atto del rilascio della concessione ed e' corrisposta in corso d'opera con le modalita' e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' rateizzabile in non piu' di quattro rate semestrali, purché i concessionari prestino ai Comuni opportune garanzie secondo le modalita' previste dall'art. 13 della Legge 3 Gennaio 1978 n. 1.

In caso di modifiche alla destinazione d'uso o di ampliamenti del volume o della superficie utile di calpestio, sia che si tratti di nuova concessione o di variante in corso d'opera, il contributo e' riferito alla parte di nuova edificazione e, in caso di mutamento della destinazione d'uso, alla differenza fra il nuovo uso ed il precedente.

Il mancato versamento delle singole quote del contributo nei termini previsti comporta alternativamente:

- a) la corresponsione degli interessi legali qualora il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine di cui alla precedente lettera b) e non oltre i 120 giorni;
- d) l'aumento di 2/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lettera c), e non oltre 180 giorni;
- e) l'aumento di 4/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lettera d), e non oltre i 240 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera e) del precedente comma, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito a norma del R.D. 14.04.1910, n. 639.

In caso di concessione tacitamente assentita, la corresponsione del contributo, calcolato ai sensi del punto 5) dell'art. 79, deve aver luogo prima dell'inizio dei lavori. In caso contrario, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico notifica l'importo dovuto, quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale e, contemporaneamente sospende i lavori fino al pagamento.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, il contributo versato e' devoluto ad altra concessione o restituito.

## Articolo 17 – **DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il Consiglio Comunale delibera l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso residenziale, industriale, artigianale ed agricolo, turistico, commerciale e direzionale.

Agli effetti della determinazione degli oneri le zone territoriali omogenee C1 e C2 sono considerate come zona C.

Per gli interventi relativi ad opere con destinazione d'uso residenziale, il volume da considerare ai fini del presente articolo e' quello dato dal prodotto dell'altezza lorda per la superficie complessiva, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. LL.PP. 10 Maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici; per gli interventi relativi ad opere con destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale ed agricolo, la superficie da considerare ai fini del presente articolo e' quella utile di tutti i piani, compresi quelli

interrati, con identica destinazione d'uso.

Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione relativo ad interventi di ristrutturazione, ivi compresi gli ampliamenti che non comportano aumento della superficie utile di calpestio, e' pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0.20.

Per il calcolo dell'incidenza degli oneri si richiama l'art. 82 della L.R. 61/85.

## **Articolo 18 - DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto del rilascio del permesso di costruire ad edificare stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio a secondo quanto determinato dalle tabelle, l'ammontare della quota di contributo pertinente all'intervento specifico.

Le modalita' per il computo della superficie complessiva, su cui applicare il costo di costruzione, sono quelle previste dal D.M. LL.PP. 10 Maggio 1977, concernente la costruzione di nuovi edifici.

La determinazione delle caratteristiche dell'edificio e' fatta con riferimento alle classi di edifici descritti all'art. 8 del sopra citato decreto.

Per gli alloggi, la cui costruzione e' ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale od industriale, valgono i parametri pertinenti alle zone territoriali omogenee di tipo C.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti o di costruzioni od impianti destinati ad attivita' turistiche, il costo di costruzione, calcolato sulla base di una stima analitica, dei lavori rispettivamente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 o del secondo comma dell'art. 10 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, non puo' superare quello stabilito annualmente con decreto del Ministero Lavori Pubblici, ai sensi del primo comma dell'art. 6 di detta Legge.

Per le variazioni degli oneri di urbanizzazione si richiama quanto previsto dall'art. 84 della L.R. 61/85.

## **Articolo 19 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario ha titolo allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'art. 86 della L.R. n. 61/85.

## **Articolo 20 - ESENZIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il concessionario ha titolo all'esenzione del pagamento delle quote di contributo nei casi previsti dagli artt. 87 e 88 della L.R. n. 61 del 27 Giugno 1985.

## **Articolo 21 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**

Il permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione da parte del C.C. del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare e decorsi i termini previsti dalla L.R. 61/85 art. 60 - Capo V;
- c) la stipula della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

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

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

Il permesso viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della Convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

## Articolo 22 - **EVIDENZA DEL PERMESSO E DEL PROGETTO**

Il permesso a costruire, il permesso a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, un tabellone nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare;
- f) gli estremi del permesso di costruire.

La mancanza di quanto previsto al presente articolo, implica una sanzione pecuniaria da L. 200.000 a L. 1.000.000.

## TITOLO III

### COMMISSIONE EDILIZIA

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

Nel caso in cui la Commissione Edilizia sia istituita, previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 9 il proprio referto, il progetto delle opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente articolo 9, e' presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sulla adeguatezza del progetto sotto i profili urbanistico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere da eseguire senza permessi ed in difformità, nonché sull'annullamento del permesso ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente Regolamento.

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

La Commissione Edilizia Comunale e' l'organo consultivo del Comune. Essa e' formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da un membro di diritto ;

Sono sempre membri di diritto:

- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato;
- N. 4 membri eletti dal Consiglio Comunale scelti tra esperti, con voto limitato ad uno: di cui almeno un Ingegnere ed [un](#) Architetto, scelti tra Tecnici iscritti ai rispettivi Ordini Professionali.

In ogni caso e' garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza. Assiste alle sedute, come Segretario e ne dirige i verbali, un funzionario Comunale, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni, sono rieleggibili [nel rispetto delle norme deontologiche del proprio Ordine Professionale](#) ed esercitano comunque le loro funzioni, fino alla nomina dei successori.

Le quote ed il funzionamento della Commissione Edilizia, sono regolate dal capo II e del Titolo III del Reg. 12 Febbraio 1911, n. 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934 in quanto applicabili.

I pareri della C.E.C. obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile dell'Ufficio Tecnico; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare comunicazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. nella sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente od affine fino al secondo grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia, un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibererà sull'entità di tale gettone.

#### Articolo 25 - **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione e' dato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validita' delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, e' necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno ~~quattro~~ due membri.

Qualora, uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale puo' dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

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.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

La Commissione puo' sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunita', i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione puo', qualora ne ravvisi la necessita', effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali e' richiesto il suo parere.

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dagli intervenuti alla riunione.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente interessato uno dei suoi membri, questi se presente, deve rinunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Articolo 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il Titolare del permesso di costruire di cui all'art. 4, tranne i punti b), c), d), o), q), prima di dare inizio ai lavori può chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale od il Tecnico a ciò delegato dal Comune può effettuare un sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personalmente personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Il Titolare del Permesso di costruire o denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori deve comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori, della Ditta esecutrice, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del Direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei Titolari di concessione o di autorizzazione, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della Legge 47/85.

Per quanta riguarda recinzioni lungo strada, edifici che confinano con la pubblica via o allineamenti particolari il titolare della concessione/autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere al Dirigente l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente. L'approvazione dei punti fissi di linea e di livello può essere indicata d'ufficio all'atto del rilascio della Concessione od autorizzazione da parte del Dirigente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

#### Articolo 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo permesso, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di abitabilità e agibilità.

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

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

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Unitamente all'inizio dei lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla L. 05/11/1971 n. 1086 e

30/04/1976 n. 373 e successive modificazioni.

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del permesso di costruire, e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento Comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore dei Lavori, essi devono risultare ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

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

## **Articolo 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E DI SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed ottenere la concessione.

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

Le modalita' 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 incolumita'.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facolta' di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Articolo 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge del presente Regolamento ed alle modalita' esecutive fissate nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si avvale di agenti da lui delegati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in particolare, esercita la vigilanza affinche' le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti Autorita' nei modi e nei termini previsti dalle Leggi vigenti.

## **Articolo 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire puo' essere annullato per motivi di legittimita'.  
Vanno applicate le disposizioni vigenti in materia.

### **Articolo 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.04.1910 n. 639.

### **Articolo 32 --PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE**

#### **IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO**

Si applicano le disposizioni di cui alla parte I<sup>a</sup> tit. IV° del DPR n. 380/2006.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### Articolo 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, il Titolare della concessione deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico il certificato di agibilita', allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, per le opere in c.a. rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque, in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
- b) il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformita' dello stesso alle indicazioni portate nella documentazione di cui al punto p, art. 10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti interpellati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in sede di rilascio della concessione;
- d) il certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedano. Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato ed alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un Tecnico a cio' delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti, e per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorita' competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della Legge 05.11.1971 n. 1086.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facolta', qualora a suo giudizio ed opportunita', di richiedere un certificato di collaudo anche per le opere, manufatti od impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalita' previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 21.

#### Articolo 34 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 79 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 81, i nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'agibilita' se resi obbligatori dalla normativa vigente.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilita' o di esercizio, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformita' alla procedura prevista al precedente art.

## **PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

### **TITOLO I**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Articolo 35 - CORTILE E LASTRICI SOLARI**

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte finestrate, deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile non sia interessato dalla 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 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 superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

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 disobbligo e devono avere un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1.00, lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 36.

##### **Articolo 36 - CHIOSTRINE**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio di diametro ml. 3.00.

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.

##### **Articolo 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali magazzini, lavanderie, legnaie, etc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Le autorimesse sono ammesse scorporate dal volume principale sempreché vadano ad inserirsi armonicamente per forma, materiale ed ubicazione con gli altri corpi di fabbrica; e' ammessa, inoltre, nella zona C1 e C2, qualora sia previsto nello strumento attuativo, la costruzione di autorimesse poste sul confine del lotto in aderenza con il box attiguo e sul limite di proprietà rispetto alla viabilità'.

E' ammessa la realizzazione a confine di locali accessori di altezza media non superiore a mt. 2,50, in eccezione all'indice di fabbricabilita', qualora vengano realizzati contestualmente interessando almeno due proprieta' contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione, con una superficie massima copribile pari al 10% dell'area occupata dai fabbricati esistenti.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori.

### **Articolo 38 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino - ripostiglio per ogni unita' abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione dovranno sporgere al di sopra della quota media del piano di campagna; prima della definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino. Qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovra' essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilita', quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita' e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attivita' 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 e potranno essere concessi in deroga alle distanze delle strade previste per la zona medesima.

## **TITOLO II**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

#### **Articolo 39 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tal riguardo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, e' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

#### **Articolo 40 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.

A tale riguardo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'infissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi della specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

Su tutto il territorio Comunale e' fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione di Consiglio Comunale.

#### **Articolo 41 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:

- a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
- b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza del marciapiede, a condizione che la sporgenza non superiori il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1.20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, a doppio senso di marcia, è vietato ogni aggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni

1) per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede: l'opposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilita';

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneita' delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

## Articolo 42 - **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 Legge 30 Marzo 1971, n. 118 e successive eventuali modificazioni (D.P.R. 384/78)

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo e sociale o residenziale, con 3 (tre o piu' piani, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilita' e l'agibilita' alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio dei percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui all'art. 42 - Il comma, dovra' essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilita' dei servizi sanitari, al dimensionamento ed all'idoneita' dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilita' ed all'uso degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

Devono essere osservate le disposizioni dettate dalla Legge 09.01.1989 n. 13 e relativi regolamenti e decreti di applicazione.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o privato di tipo condominiale, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico puo' comunque imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

## Articolo 43 - **COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidita', sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

## Articolo 44 - **RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

Per recinzioni delle aree private, valgono le seguenti prescrizioni:

1) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, etc., e non superare complessivamente l'altezza di m. 1.50 (max 50 cm. per la parte cieca), misurata:

- 2) dalla quota media del piano stradale prospettante, se strada e lotto sono a quote altimetriche corrispondenti;
- 3) dalla quota media del piano di campagna se il lotto è a quota superiore della strada;
- 4) dalla quota media del piano stradale prospettante, se la strada è a quota superiore del lotto;
- 5) dal piano di campagna per i confini interni.

Le recinzioni realizzate in sola muratura non dovranno superare l'altezza di ml. 1.00.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

4) In tutte le zone e aree, l'altezza dei pilastri di sostegno, dei cancelli pedonali e carrai non dovranno superare l'altezza di ml. 1.80.

4) Entro i limiti delle zone destinate ed impianti industriali od a essi assimilabili o negli insediamenti produttivi indipendentemente dalla destinazione d'uso, valgono le norme di cui al comma a) primo; e' consentita l'altezza massima di ml. 3.00 per documentate esigenze;

2) Nelle sottozone agricole e' ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del solo fabbricato residenziale. La recinzione verso strada avra' le stesse caratteristiche previste al precedente comma primo e secondo del presente articolo; negli altri lati la recinzione dovra' essere in rete metallica con stanti in ferro di altezza massima di m. 1.80;

3) Gli accessi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati con forma semplice con assoluta esclusione di soluzioni coperte;

4) e) In zona di Centro Storico le recinzioni, di cui al punto primo; per le quali sono necessari interventi di recupero, consolidamento e di completamento delle mura di cinta, dovranno avere nelle dimensioni esistenti, utilizzando materiali e tecniche tipiche dell'area culturale, come espressamente indicato nell'elaborato 13.3.3 in scala 1:500.

Le recinzioni devono essere prive di sporgenze, contundenti e/o pericolose all'incolumita'.

## Articolo 45 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimita' ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovra' essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

## Articolo 46 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Nelle zone A e nelle sottozone E1, E2, E3, E4, le coperture a falda dovranno essere realizzate con "coppi" laterizi, o similari per forma e colore. I fabbricati rurali (annessi, magazzini, fienili, etc.) dovranno avere copertura in coppi laterizi, o similari per forma e colore, con pendenza della falda non inferiore al 30%.

## Articolo 47 - SCALE ESTERNE

Nella nuova edificazione, sono ammesse le scale esterne fino all'altezza di ml. 2.00 da quota campagna.

Nelle ristrutturazioni e' ammesso l'uso di scale esterne fino al raggiungimento del piano primo.

Nelle zone omogenee A, e' fatto assoluto divieto di realizzare scale esterne.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Restano ferme le opere di adeguamento disciplinare - prevenzione incendi (scala di

sicurezza, etc.).

Le scale devono avere ringhiere di altezza superiori a ml. 1.00 e gli interspazi liberi non devono essere inferiori a cm. 12.

### **Articolo 48 - MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici, il Comune provvede a sistemare i marciapiedi, secondo quanto indicato nelle tavole di piano per il C.S.

### **Articolo 49 - PORTICI**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitu' di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo gravate da servitu' perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, ed i passaggi coperti, gravati da servitu' di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.40, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00.

I portici pubblici e/o privati aperti su tre lati non concorrono a determinare volumetria e la loro superficie lorda non deve superare il 30% della superficie coperta del fabbricato con un massimo di 40 mq.

### **Articolo 50 - ACCESSO AGLI EDIFICI, STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI**

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche devono essere muniti, di norma, di passo carrabile. L'autorizzazione a costruire strade private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, della fognatura e della illuminazione della strada.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa fra questo e l'edificio non venga recintata o sistemata a verde, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Quando un medesimo accesso serva non soltanto ai proprietari frontisti, ma anche ai proprietari di case prospettanti verso l'interno, le spese per la sistemazione del marciapiede sono ripartite tra tutti i proprietari frontisti ed interni, in proporzione della superficie dei locali coperti appartenenti ai rispettivi edifici.

Nelle zone C2 di espansione, l'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno e comunque la recinzione per la parte investita dal cancello stesso dovrà tenersi arretrata di m. 4.50 rispetto il ciglio della carreggiata stradale.

Qualora in corrispondenza dell'accesso esistano rampe di collegamento a scantinati o a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno 4,00 metri dal cancello.

### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

##### **Articolo 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico puo' richiedere preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4), 5), 6), ricadenti:

a) nelle zone contigue od in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorche' non vincolate;

b) nelle zone contigue od in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche od archeologiche, ancorche' non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non e' ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

##### **Articolo 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

Spettano alle Regioni le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

##### **Articolo 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed alla Soprintendenza alle Antichita', sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorita' cui la denuncia e' stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

##### **Articolo 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune e' riservata la facolta' di applicare nelle proprieta' private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze

- b) segnaletica stradale turistica
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili
- e) quadri per affissione i simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## **Articolo 55 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente e' a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facolta' di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

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

### **TITOLO I**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

##### **Articolo 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a stagni di acqua, negli avvallamenti e nelle infrattuosità del terreno.

È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui imputrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

##### **Articolo 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

##### **Articolo 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

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.

I locali di piano terra, abitabili a sensi del successivo articolo 72, qualora non esista sottostante cantinato, devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al piano campagna circostante.

In presenza di solaio aerato/ventilato o di sottostante piano interrato, è consentita la realizzazione dei locali di piano terra abitabile ad una quota di cm. 10 sopra il piano campagna.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo od in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

Per i locali al piano terra ad uso commerciale, ed artigianale, è consentita deroga ai limiti precedenti, sempreché venga eseguita idonea impermeabilizzazione sotto il pavimento.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano per gli interventi sugli edifici esistenti compreso il cambio di destinazione d'uso.

Nella Zona di Centro Storico sono consentite utilizzazioni ai fini abitativi e commerciali anche di locali seminterrati purché venga eseguita idonea impermeabilizzazione sotto al pavimento e nelle murature perimetrali.

## **Articolo 59 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibentazione ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte e, ove occorra, munite di doppi vetri.

Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto di volume/superficie esterna.

Si richiama il disposto degli artt. 99 e segg.

## **Articolo 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

Si richiama il disposto dell'art. 99 e segg.

## **Articolo 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc., di varia natura, conformemente alla Legge 13.07.1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

## **TITOLO II**

### **FOGNATURE**

#### **Articolo 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, etc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, etc.) e' fatto divieto di immettere acque diverse da quelle meteoriche (es. acque utilizzate per usi domestici, industriali, etc.) se non previa depurazione effettuata secondo le norme vigenti.

#### **Articolo 63 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate dagli insediamenti residenziali, devono essere immerse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate alla rete di fognatura comunale.

Le acque usate dagli insediamenti produttivi, possono essere immesse nella fognatura Comunale dopo idoneo pretrattamento, tale da farle rientrare nei limiti massimi di accettabilita' previsti dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 64 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorita' competente in materia di igiene.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facolta' di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrita' e la stabilita' dei manufatti, la salubrita' del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, etc.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 65 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme di legge e regolamento che prescrivono dimensioni, modalita' costruttive, tipi e qualita' dei manufatti in relazione alle caratteristiche delle acque usate.

#### **Articolo 66 - FOGNATURA DELLE LOTTIZZAZIONI**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facolta', sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quello esistente e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzante deve prevedere, secondo le prescrizioni del Comune, la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, le cui acque di rifiuto dovranno ottenere le previste autorizzazioni per lo scarico.

## **Articolo 67 - FOGNATURE SINGOLE**

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate direttamente nella rete pluviale.

Le fosse di raccolta delle acque nere devono essere del tipo a perfetta tenuta e vuotatura periodica con esclusione assoluta dei pozzi perdenti.

Per le zone E, lo smaltimento dei liquami dovrà avvenire con la vasca IMHOFF e sub-irrigazione.

## **Articolo 68 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le superfici piane degli edifici, esposte alle acque meteoriche devono essere costruite in modo tale da permettere il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche qualora la copertura, le terrazze, le pensiline, i poggiali e ballatoi prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale se esterno costruito con tubazione in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml. 2.00.

## **Articolo 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

### **1) Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

#### **a. Caratteri costruttivi dell'impianto**

- 1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
- 2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
- 3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
- 4 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente

all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 2,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

- 5 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
- 6 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

## 2) Separazione da altri tipi di acque reflue

- 1 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
- 2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

## 3) Recapito finale

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- a. convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- b. convogliamento in acque superficiali;
- c. dispersione nel suolo;
- d. accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

## 4) Raccolta e smaltimento delle acque reflue

## 5) Prescrizioni generali

- a. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
- b. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impemeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
- c. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :
  - i. le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
  - ii. le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
  - iii. negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
  - iv. le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.
- 6) Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di

acque e del recapito finale medesimo.

#### 7) Recapito in pubblica fognatura

Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

#### 8) Recapito in fognatura nera

##### a. Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

##### b. Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

#### 9) Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrante ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

#### 10) Recapito nel suolo

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

#### 11) Recapito in impianti a fitodepurazione

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui al successivo comma.

#### 12) Fitodepurazione

- 1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 2 L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

- 4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
- 5 Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
- 6 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.
- 7 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
- 8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

<i>Arbusti</i>	<i>Fiori</i>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuya Canadensis	
- 9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

## TITOLO III

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### Articolo 70 - PARAMETRI ABITATIVI

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

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

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

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

Ogni nuova abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 4.

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della Legge 05.08.1978 n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

#### Articolo 71 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Gli edifici residenziali devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve altezze previste dal successivo articolo, non inferiore a metri 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2.40.

4) a) L'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della Legge 27.05.1965, n. 166;

#### Articolo 72 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

a) la superficie minima di pavimento di almeno 8.00 mq., con larghezza minima di ml. 2.00;

b) cubatura minima di mc. 22.00;

c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di mt. 2.40: Nelle zone A è consentito mantenere le altezze dello stato di fatto, anche in sede di applicazione dell'art. 39 "Interventi sull'esistente" N.T.A.: grado 1-2-3-4, purché siano garantiti i requisiti igienico-sanitari.

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

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, commerciali ed artigianali di servizio, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00; nelle zone omogenee A per tali attività è ammessa l'altezza minima ml. 2.70.

Per i negozi alti almeno ml. 4.60, sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente il negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20.

### **Articolo 73 - SOTTOTETTI E MANSARDE**

#### **1) Recupero dei sottotetti.**

Per gli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 1998, il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi deve rispettare i seguenti parametri:

- a. Altezza utile media dei locali adibiti ad abitazione m. 2.40
- b. Altezza utile media per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, m. 2.20.
- c. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1.80 per la relativa superficie utile.
- d. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

L'intervento edilizio per il recupero ai fini abitativi del sottotetto deve avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

#### **2) Nuove costruzioni.**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 72, ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere:

- se abitabile media 2.70 mt., con un minimo 1.60 mt.;
- se non abitabile (vani accessori) H media 2.00 mt. con minimo 1.20 mt.

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

### **Articolo 74 - CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dal precedente articolo 72, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

### **Articolo 75 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.00 (ulteriori servizi in aggiunta al primo, dovranno avere superficie non inferiore a mq. 2.50).;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di ml. 1.80.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

In conformità all'art. 18 della legge 27.05.1975, n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

## Articolo 76 - **SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.10 nel caso di nuove costruzioni.

Sono scale principali le scale che servono piu' di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari e' ammessa la larghezza minima di m. 0.90.

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

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

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

In tutti i nuovi fabbricati con 3 o piu' piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze prescritte dalle leggi vigenti.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformita' all'art. 19 delle Legge 27 Maggio 1975 n. 166, e' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

## Articolo 77 - **CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima e' fissata in ml. 2.40; la larghezza minima e' fissata in ml. 1.00.

## Articolo 78 - **LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

Nei fabbricati esistenti: i locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza di ml. 2.20 (se destinati ad accessori alla residenza).

Nei fabbricati di nuova costruzione: i locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza di ml. 2.40 (se destinati ad accessori alla residenza).

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 57.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto piu' alto del terreno immediatamente prospiciente.

### **LOCALI INTERRATI**

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni di locali interrati ad uso accessori per la residenza deve essere previsto:

- 1) Inerbimento della superficie dell'estradosso del solaio di copertura su stesa di terreno vegetale di almeno 30 cm.;
- 2) Adeguato sistema di arieggiamento o/e di ventilazione forzata;
- 3) Adeguato sistema di smaltimento forzato delle acque meteoriche.

## **TITOLO IV**

### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **Articolo 79 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 10 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

#### **Articolo 80 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente articolo 75, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

#### **Articolo 81 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, etc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

## **Articolo 82 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone agricole valgono le disposizioni dei precedenti articoli e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero animali, fienile, granaio e deposito di materiali soggetti a fermentazione salvo che per le situazioni esistenti.

## **Articolo 83 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono essere inoltre ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento puo' essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 66.

I nuovi fabbricati per gli allevamenti zootecnici debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprieta'.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini; 300 m. per avicunicoli e 200 m. per bovini; tali limiti nelle zone A, B, C e F.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, e' soggetta alla costruzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

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

## **TITOLO I**

### **NORME DI BUONA CONDOTTA**

#### **Articolo 84 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

#### **Articolo 85 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

#### **Articolo 86 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, od in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumita', il proprietario od il conduttore o l'inquilino, hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, e nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

## TITOLO II

### PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

#### Articolo 87 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### Articolo 88 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

#### Articolo 89 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

È previsto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o il certificato di prevenzione incendi nei casi consentiti, per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.
- b) edifici industriali ed artigianali (quelli necessari)
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo
- e) edifici a struttura metallica
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq. (o con più di nove automezzi)
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 K/cal alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
  - riscaldamento di ambienti
  - produzione di acqua calda per edifici civili
  - cucine e lavaggio stoviglie
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche
  - lavaggio biancheria e simili
  - distribuzione rifiuti (inceneritori)
  - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali
- i) impianti di ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 cm. ed aventi corsa superiore a 20 m.

Il certificato di abitabilità o agibilità, potrà per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o per quanto previsto dal certificato di prevenzione incendi.

## **Articolo 90 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non e' ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati od interrati.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1.00, rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

## **Articolo 91 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

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

## **Articolo 92 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio del certificato di abitabilita' o agibilita' concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 89, e' richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o per quanto previsto dalle norme vigenti, dal certificato di prevenzione incendi..

## **TITOLO III**

### **RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

#### **Articolo 93 - SFERA DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla Legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. 26.08.1993, n. 912.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

#### **Articolo 94 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA**

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni metro cubo di volume abitabile ed a ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o uguale ai valori di  $G_0$  indicati nelle tabelle delle normative vigenti.

#### **Articolo 95 - PROGETTO DELL'IMPIANTO**

Il progetto dell'impianto termico dovrà tenere conto di quanto previsto agli artt. 2,3,4,5,6 del D.P.R. n. 412 del 26.08.1993.

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il Committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1.50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale, etc.) sono considerati in progetto non scaldati.

#### **Articolo 96 - APERTURA VETRATE**

La superficie delle vetrate, dovrà essere dimensionata in modo da contemplare le apposite esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

## **Articolo 97 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

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

## **Articolo 98 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

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

## **Articolo 99 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna, tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione.

Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## TITOLO IV

### NORME TECNOLOGICHE

#### Articolo 100 - **NORME GENERALI**

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti, sono:

- termici ed igrotermici
- illuminotecnici
- acustici
- relativi alla purezza dell'aria
- relativi a servizi tecnologici
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza
- relativi alla impermeabilità
- relativi alla durabilità
- ecologici.

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.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

#### Articolo 101 - **TERMINOLOGIA**

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- locale: spazio di volume destinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;

- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è limitato da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;

- livello sonoro: livello di pressione in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;

- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;

- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;

- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario ed alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

## Articolo 102 - REQUISITI TERMICI IGROTERMICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro ed all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, etc., si deve far riferimento alle norme C.E.I.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentano il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate delle pareti e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

La temperatura superficiale risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18 gradi centigradi allorché la temperatura esterna è pari a -5 gradi centigradi.

La temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6 gradi centigradi, nei mesi freddi.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupati dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0,25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriale;

- 0,25 m/sec. a 0,50 m/sec., se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone.

Negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

## Articolo 103 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, 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.

L'illuminazione diurna nei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna e naturale ed indiretta oppure di illuminazione artificiale diurna:

a) locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori a 1/2 delle medesime;

b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;

d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;

e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;

f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di

dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

## Articolo 104 - REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

I livelli sonori non devono eccedere nei locali di emissione occupati da persone 80 dB (A) o comunque i diversi valori consentiti dalla tecnologia attuale.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori componibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Le singole parti delle pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere indice di valutazione, dedotti da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

- parti opache 40 dB
- parti trasparenti, complete di telai e cassonetto 25 dB
- griglie e prese d'aria 20 dB

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico o da misure di laboratorio del potere fono isolante, non inferiore ai seguenti:

- pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB 40 dB
- pareti volte verso altri alloggi 42 dB 47 dB
- pareti volte verso locali destinati ad attività artigiane, commerciali, industriali o comunque tali da poter arrecare disturbi sonori 47 dB 53 dB

Il livello sonoro in un alloggio non deve superare 70 dB (A), allorché sul pavimento finito dell'appoggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro in un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti o dispositivi o degli apparecchi esterni all'alloggio ed installati nell'edificio non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, da 30 dB (A) se essi sono comuni.

Le presente norme si intendono automaticamente abrogate se, ed in quanto in contrastanti con il piano di classificazione acustica del territorio comunale previsto dalla L. 26/1071995 n. 447 con decorrenza dalla data di adozione dello stesso.

## Articolo 105 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da

impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali, ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale normalmente realizzabile mediante la predisposizione di superfici apribili almeno pari a 1/20 della superficie di calpestio, dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, etc., nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica saranno:

- servizi igienici:

- a) espulsione continua 6
- b) espulsione discontinua 12

- cabine di cottura:

- a) espulsione continua 8
- b) espulsione discontinua 14

I volumi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti:

- locali di soggiorno 32 mc

- locali di servizio:

- a) cabina di cottura con tinello 32 mc
- b) cucina 24 mc
- c) bagno con più di due apparecchi e vasca superficiale minima 4.00 mq
- d) bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima 3.50 mq
- e) gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima 2.50 mq

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e vasca o piatto doccia.

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi od indivisi, non deve essere inferiore a 32 mc per persona.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a mc/mc h 20.

Il coefficiente di ricambio nei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a  $32 \frac{p}{V} \frac{mc}{mc h}$ , con p numero delle persone e V volume del locale in mc.

Il coefficiente di ricambio dei locali di servizio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d) ed e) dell'art. 101, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 di mq/mc, nei locali di servizio.

Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni da essi prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori ed esalazioni.

## Articolo 106 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti, i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività'.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di esalazioni ne' l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 97.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovranno essere proporzionati in base a

- destinazioni dell'ufficio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;
- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi.

La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio:

- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Le acque ed i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali impianti di depurazione, se richiesti.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas incombusti.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

## Articolo 107 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente ed attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parte dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 105 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

## Articolo 108 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f), dell'art. 102, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non devono essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b) ed e), dell'art. 99, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in generale, quella degli spazi comuni ed interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

I locali destinati all'attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0.80 m., alto 2.50 m.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture devono anche essere dotate di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

## Articolo 109 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 mc/h m, allorché la sovrappressione è di 10 mm di H<sub>2</sub>O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0.1 m/h m.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

## **Articolo 110 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'**

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto dei trattamenti di disinfestazione e disinfezione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere limitati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

## **Articolo 111 - REQUISITI ECOLOGICI**

Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non devono superare il valore di  $0.8 \text{ kcal/m h } ^\circ\text{C}$ .

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edificio o gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

## **TITOLO V**

### **CAUTELE DA OSSERVARE NEI LAVORI**

#### **Articolo 112 - OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni dei fabbricati esistenti, etc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o a cose, ed evitare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno od essere scorrevoli ai lati.

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e servendosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Articolo 113 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli spazi 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 od avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Articolo 114 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da

costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessita', il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a richiesta dell'interessato, puo' autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni de Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonche' le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## PARTE QUINTA

### DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

#### Articolo 115 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI DI MISURAZIONE

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione, vengono così determinati:

1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra volume edificabile ammesso in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra il volume edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico

3) Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno come prodotto tra la superficie coperta (definita al comma 13 del presente articolo) e l'altezza dell'edificio (definita al comma 9 del presente articolo), al volume così determinato vanno aggiunti i volumi al di sopra della sua altezza massima qualora gli stessi non siano destinati a vani accessori alla residenza (e quindi siano destinati a vani principali o abitabili). Non determinano volume le logge rientranti non più di ml. 1.50, i portici soggetti a servitù di uso pubblico, i portici che non abbiano chiusura in tre lati, e dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, etc.).

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionamento degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo di fabbrica dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non abitabile per le caratteristiche metriche, i serbatoi idrici, l'extra-corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, lo spessore di cm. 50 di protezione dall'umidità prescritto dall'art. 58 del presente Regolamento

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Per il calcolo della volumetria si applicano inoltre i disposti della L.R. n. 21 del 30 luglio 1996.

4) Indice di copertura (Ic)

E' il rapporto tra la superficie massima coperta e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (Sl)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per ml. 3.00 il volume del fabbricato come sopra fronteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei volumi interrati.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione degli indici alle aree di proprietà
- b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi
- d) dalle quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.

7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantita' di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile

- a) applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della linea intera zona
- b) dalla quantita' espressa nel repertorio normativo
- c) dall'applicazione delle quantita' di superficie lorda in alternativa alle quantita' volumetriche nei casi ammessi ed espressi nel repertorio normativo.

8) Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unita' ai fini dell'usufruzione.

9) Altezze del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota di intradosso dell'ultimo solaio; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza misurata, anche per parti di edificio, alle quote piu' basse di terreno ed alle quote corrispondenti di fabbricato.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza e' riferita alla quota media.

10) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta al ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

11) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprieta'. Le costruzioni che non emergano al di sopra del livello del suolo non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilita' e di copertura.

Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

E' vietata la residenza.

12) Distacco dai fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo

13) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo massimo di ml. 1.50, le scale aperte e le logge interne alla struttura e rientranti massimo ml. 1.50.

14) Schemi di precisazione:

Sono allegati al presente Regolamento, facendone parte integrante, i sottoelencati schemi di precisazione:

- 1) Calcolo della cubatura dell'edificio;
- 2) Determinazione dell'altezza dell'edificio;
- 3) Determinazione della superficie coperta dell'edificio.

## **PARTE SESTA**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

##### **Articolo 116 – Applicazione a lottizzare licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all’entrata in vigore del presente regolamento**

L’entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore e salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro il termine di 3 anni o quelli determinati ai sensi del precedente articolo 15.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

I progetti edilizi ed urbanistici, approvati dalla C.E., alla data di adozione del P.R.G. o della variante che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente autorizzati o concessionati o convenzionati; saranno ritenuti validi anche se in contrasto con le nuove disposizioni del P.R.G., in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

##### **Articolo 117 – Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione a quella dell’entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

## **TITOLO II**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 118 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorita' competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione del Bollettino Ufficiale della Regione.

#### **Articolo 119 - NORME ABROGATE**

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

#### **Articolo 120 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvedera' al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

#### **Articolo 121 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi specifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona, secondo le procedure stabilite dalla vigente legislazione in materia.

#### **Articolo 122 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla Legge Comunale e Provinciale.