

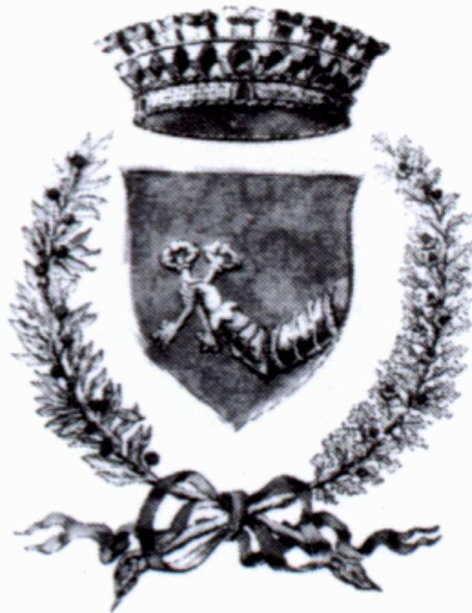
COMUNE DI  
**ZEVIO**

**P.R.G.**

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

---



**Adeguato:**

- alle prescrizioni di cui alla Delibera della G.R.V. n. 2848 del 28 Luglio 1998 (Variante redatta dall'Arch. R. Firullo - anno 1996)
- a Variante n. 4 delibera di C.C. n. 29 del 28.03.2000 pubblicata il 04.04.2000 (Redatta dall'Arch. R. Sbrogiò - anno 2000)
- a Variante n. 9 delibera di C.C. n. 4 del 06.03.2003 pubblicata il 12.03.2003 (Redatta dall'Arch. M. Felice - anno 2002)
- a Variante n. 13 delibera di C.C. n. 45 del 26.05.2004 pubblicata il 28.05.2004 (Redatta dall'Ing. Paolo Vangelista - anno 2004)
- a Variante n. 21 delibera di C.C. n. 33 del 19.04.2005 pubblicata il 27.04.2005 (Redatta dall'Arch. Marco Calliari - anno 2005)
- a Variante n. 29 delibera di C.C. n. 71 del 28.09.2006 pubblicata il 12.10.2006 (Redatta dall'Arch. Paolo Cattozzo - anno 2006)

*Aggiornato U.T. Aprile 2007*

## INDICE

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>7</b>
– Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	7
– Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	7
– Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	8
 <b>TITOLO II</b>	 <b>9</b>
– Art. 4 - Opere soggette a concessione	9
– Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	10
– Art. 5 bis - Procedimento per la denuncia di inizio attività ed l'autorizzazione	14
– Art. 6 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione	17
– Art. 7 - Opere da eseguire dal comune	17
– Art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato	18
– Art. 9 - Domande di concessioni e di giudizio preliminare	18
– Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti	20
– Art. 11 - Concessione e autorizzazione di costruzione	26
– Art. 12 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	26
– Art. 13 - Onerosità della concessione	27
– Art. 14 - Oneri di urbanizzazione	27
– Art. 15 - Costo di costruzione	27
– Art. 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	27
– Art. 17 - Concessione gratuita	28
– Art. 18 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	29
– Art. 19 - Edilizia convenzionata	29
– Art. 20 - Concessione a lottizzare	30
Descrizione delle opere di urbanizzazione	30
Descrizione delle aree a standard	32
– Art. 21 - Evidenza della concessione e del progetto	33
– Art. 22 - Validità della concessione e autorizzazione	33
 <b>TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA</b>	 <b>34</b>
– Art. 23 - Attribuzioni della commissione edilizia	34
– Art. 24 - Composizione della commissione edilizia	34
– Art. 25 - Funzionamento della commissione edilizia	36
 <b>TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	 <b>37</b>
– Art. 26 - Punti di linea e di livello	37
– Art. 27 - Inizio e termine dei lavori	38

– Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	38
– Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni	39
– Art. 30 - Annullamento della concessione	39
– Art. 31 - Riscossione delle somme	40
– Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	40

**TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI 40**

– Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	40
---	----

**PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

**TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE 42**

– Art. 34 - Cortili e lastrici solari	42
– Art. 35 - Chiostrine o cavedi	42
– Art. 36 - Costruzioni accessorie	43
– Art. 37 - Prescrizioni edilizie particolari	43
– Art. 37 bis - Promozione della sostenibilità e della qualità bioecologica degli interventi in edilizia	45

**TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI 61**

– Art. 38 - Decoro degli edifici	61
– Art. 39 - Decoro degli spazi	61
– Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	62
– Art. 41 - Illuminazione sotterranei	62
– Art. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	62
– Art. 43 - Recinzioni delle aree private	63
– Art. 44 - Alberature	63
– Art. 45 - Coperture	64
– Art. 46 - Scale esterne	64
– Art. 47 - Marciapiedi	64
– Art. 48 - Portici	64
– Art. 49 - Stralciato dalla G.R.V. in sede di approvazione	65

**TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE 65**

– Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico e nelle zone sismiche	65
– Art. 51 - Stralciato dalla G.R.V. in sede di approvazione	65
– Art. 52 - Interventi per la protezione della natura	66
– Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	66
– Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	66
– Art. 55 - Numeri civici	67

**PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE**

<b>TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE</b>	<b>67</b>
– Art. 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo	67
– Art. 57 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	67
– Art. 58 - Protezione dall'umidità	68
– Art. 59 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	68
– Art. 60 - Isolamento acustico	69
– Art. 61 - Fumi, polveri ed esalazioni	69
<b>TITOLO II - FOGNATURE</b>	<b>69</b>
– Art. 62 - Fognature private	69
– Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto	69
– Art. 64 - Condotti chiusi	70
– Art. 65 - Depurazione degli scarichi	70
– Art. 66 - Allacciamenti	70
– Art. 67 - Fognature residenziali	70
– Art. 68 - Prescrizioni particolari	71
– Art. 69 - Immondizie	71
<b>TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI</b>	<b>72</b>
– Art. 70 - Parametri	72
– Art. 71 - Locali abitabili	72
– Art. 72 - Cucine	73
– Art. 73 - Locali per i servizi igienici	73
– Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	74
– Art. 75 - Corridoi e disimpegni	75
– Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili	75
– Art. 76 bis - Sottotetti e mansarde	75
<b>TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE</b>	<b>77</b>
– Art. 77 - Edifici e locali di uso collettivo	77
– Art. 78 - Barriere architettoniche	77
– Art. 79 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	78
– Art. 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	78
– Art. 81 - Impianti al servizio dell'agricoltura	78

## **PARTE QUARTA - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

<b>TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>	<b>80</b>
– Art. 82 - Stabilità delle costruzioni	80
– Art. 83 - Manutenzione e restauri	80
– Art. 84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	80
<b>TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO</b>	<b>81</b>
– Art. 85 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	81
– Art. 86 - Impiego di strutture lignee	81
– Art. 87 - Nulla-Osta dei Vigili del fuoco	81
– Art. 88 - Particolari prevenzioni cautelative	85
– Art. 89 - Uso di gas in contenitori	85
– Art. 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del fuoco	86
<b>TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>86</b>
– Art. 91 - Opere provvisoriale	87
– Art. 92 - Scavi e demolizioni	88
– Art. 93 - Movimento ed accumulo di materiali	88
<b>TITOLO IV - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI</b>	<b>88</b>
– Art. 94 - Sfera di applicazione	88
– Art. 95 - Potenzialità termica installata	89
– Art. 96 - Progetto dell'impianto	89
– Art. 97 - Aperture vetrate	90
– Art. 98 - Composizione degli edifici	90
– Art. 99 - Inerzia termica delle pareti	90
– Art. 100 - Regolazione automatica della temperatura	90

## **PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

<b>TITOLO I - INDICI DI EDIFICABILITÀ, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>91</b>
– Art. 101 - Indici di edificabilità	91
– Art. 102 - Superficie fondiaria corrispondente	91
– Art. 103 - Definizione di particolari elementi architettonici	92
– Art. 104 - Centro abitato e nucleo abitato	92

**PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>93</b>
– Art. 105 - Concessioni a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	93
– Art. 106 - Misure di salvaguardia	93
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>94</b>
– Art. 107 - Entrata in vigore del presente regolamento	94
– Art. 108 - Norme abrogate	94
– Art. 109 - Decadenza della commissione edilizia	94
– Art. 110 - Poteri di deroga	94
– Art. 111 - Sanzioni	94
– Art. 112 – Contrasto con norme di altro regolamento comunale o normative tecniche specifiche	94

**PARTE PRIMA**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I**

**NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

**Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

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

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

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

**Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

- 1) L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

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

## **TITOLO II**

### **Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

- 1) Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Funzionario Responsabile del Servizio di apposita concessione.
- 2) È prescritta la concessione per:
  - a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate e variazioni delle categorie ISTAT;
  - e) costruzioni, modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali di particolare rilevanza;
  - f) nelle zone omogenee "A" il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, anche senza l'esecuzione di opere a ciò preordinate;

- 3) Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.
- 4) Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

**Art. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ED AUTORIZZAZIONE**

- 1) L'esecuzione opere edilizie relative ai sotto indicati interventi che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti vanno comunicati al comune con le modalità indicate all'art. 5 bis del presente regolamento:
  - le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
  - la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - le varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, sulla volumetria, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", non modificano la destinazione d'uso.
  - Costruzione di locali nel sottosuolo soggetta a comunicazione ove interessi la realizzazione di parcheggi di pertinenza, ai sensi dell'art. 2 della legge 662/1996.

Inoltre in attuazione delle norme di cui all'art. 1 comma 6, L.443 del 21.12.2001, in alternativa a concessione ed autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 23 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla L.4.12.93 n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della L. 23.12.1996 n. 662 e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori di cui all'art.4, comma 7, del citato D.L. 23.10.1993, n.398;

- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; in questo contesto resta altresì inalterata la normativa di dettaglio prevista nei Centri Storici che individua le tipologie di intervento ammesse e il grado di protezione attribuito ad ogni singolo edificio; pertanto non sono ammessi interventi di demolizione ove questi non siano espressamente previsti dalla norma.
- c) Gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti, Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- d) I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

Ai fini dell'art. 1, comma 6, della legge 21 dicembre 2001, n. 443 Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive si definisce come sagoma dell'edificio l'involucro esterno della costruzione, compresa la copertura (relativamente alla quota di colmo e di gronda nonché la realizzazione di terrazzi e logge quando alterino il volume edilizio), che concorre alla determinazione della superficie coperta, del volume e dell'altezza dell'edificio secondo le indicazioni della Norme Tecniche di Attuazione, dal presente Regolamento Edilizio.

Non concorrono invece alla determinazione della sagoma gli elementi a sbalzo quali balconi, tettoie e gronde di dimensioni non superiori a m. 1,30, gli aggetti ornamentali, i terrazzi e le logge quando non alterino il volume edilizio del fabbricato, i volumi tecnici, nonché tutte le porzioni interrato e relative rampe e corsie di accesso quando non siano rilevanti ai fini del calcolo del volume edilizio e del rispetto dell'indice di edificabilità secondo le N.T.A. ed il Regolamento Edilizio vigente.

## **2) Modalità di richiesta:**

2.1 Le richieste di provvedimenti abilitativi e le Denunce di Inizio Attività devono essere redatte su moduli – anche informatici – completati in ogni loro parte. Le istanze devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento, anche su supporto informatico.

2.2 I progetti e gli ulteriori documenti prescritti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti in qualità di progettista e direttore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze ed iscritti all'ordine o collegio professionale, secondo i principi di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

2.3 Nella denuncia di inizio dei lavori, il richiedente deve indicare il Direttore dei Lavori qualora non sia già stato indicato nella domanda e gli assuntori dei lavori iscritti alla Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura, salvo che non li esegua, ove ammesso, in economia diretta.

2.4 Tutti i firmatari sono responsabili, ognuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nell'atto abilitativo.

2.5 Nel caso di lavori condotti in economia, incombe al titolare del titolo abilitativo ed al Direttore dei Lavori l'intera responsabilità circa l'esecuzione.

2.6 Tutti i firmatari debbono indicare il loro domicilio, la loro residenza, o il loro recapito. Per le comunicazioni inerenti i procedimenti, i firmatari possono eleggere domicilio presso un tecnico da loro designato ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 47 del Codice Civile.

2.7 Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. In assenza della predetta comunicazione, gli interventi edilizi in corso verranno sospesi con specifico provvedimento degli Uffici Comunali. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.

3) Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio Tecnico) deve autorizzare l'esecuzione delle opere edilizie relative ai seguenti interventi:

- le opere costituenti pertinenze, non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici, per edifici esistenti ove si eccedano i limiti considerati al comma precedente e purché la cubatura del nuovo intervento non superi di un terzo il volume dell'edificio principale;
- opere di demolizione, reinterri e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici ed edilizi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere e i miglioramenti fondiari;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo aperto;
- i parcheggi, pertinenziali all'unità immobiliare, da realizzare nel soprasuolo e quelli in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi concedibili ai sensi dell'art. 9 della legge 24 Marzo 1989, n° 122;
- Sono inoltre soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi descritti al 1° comma e relativi ad immobili:
- assoggettati alle disposizioni delle leggi 1089/1939, 1497/1937 e 349/1991;
- compresi nei Piani urbanistici territoriali di interesse regionale e provinciale ed inseriti in zone o aree per le quali lo strumento urbanistico determina forme di tutela per la valenza paesaggistica ed ambientale;
- individuati dal P.R.G. e sottoposti a forme di tutela per le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico artistiche e storico testimoniali che rivestono;

- Collocamento, modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- Collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, costruzioni prefabbricate (boxes, locali, tettoie, ecc.), quando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

Se il Dirigente, ovvero il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ordina con proprio atto, notificato, ai sensi dell'art. 5 bis del presente regolamento, di non effettuare le trasformazioni previste oggetto di denuncia di inizio attività, salvo l'eventuale ricorso, il privato deve proporre la nuova istanza con le modalità e nei limiti dell'autorizzazione edilizia o della concessione edilizia.

- 4) Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
- a) planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
  - b) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività;
  - c) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - d) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
  - e) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
  - f) riproduzione fotografica dei prospetti;
  - g) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.  
In tale relazione dovrà essere specificato se gli interventi per i quali viene richiesta l'autorizzazione comportano o meno il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
- 5) Gli elaborati di cui ai punti b), c), d) ed e), dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.
- 6) Nell'atto di autorizzazione rilasciato dal Funzionario Responsabile del Servizio dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.
- 7) Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1/6/1939, n° 1089, 29/6/1939, n° 1497 e 16/4/1973, n° 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e quando riguardano edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A ne rispettino le originarie caratteristiche

costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Funzionario Responsabile del Servizio, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

- 8) L'autorizzazione è rilasciata in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti, in armonia con le direttive emanate dalla Giunta Regionale per la definizione degli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n° 457.
- 9) Il rilascio dell'autorizzazione resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi autorizzati.
- 10) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Funzionario Responsabile del Servizio è autorizzato a rilasciare le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

**Art. 5 bis – PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER L'AUTORIZZAZIONE**

- 1) Le Denunce di Inizio Attività devono essere presentate presso lo sportello competente. Il funzionario addetto qualora all'atto della presentazione rilevi macroscopiche lacune documentali invita il denunciante a regolarizzare la documentazione.
- 2) Qualora il successivo esame accerti lacune e/o irregolarità che consistano in violazioni e/o elusione di contenuti e/o documentazioni dovute obbligatoriamente per legge e/o regolamento, l'inizio dell'attività edilizia viene vietata con provvedimento motivato da inviarsi al denunciante ed al progettista.
- 3) Nell'ipotesi che precede, per economia di procedimento, la D.I.A. presentata può essere reiterata con contestuale integrazione della documentazione mancante. In tal caso il termine di **20** giorni per l'esercizio del controllo comunale e per l'inizio dell'attività del privato ridecorre totalmente.
- 4) I criteri di riferimento per la valutazione sulla effettiva sussistenza di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive negli strumenti urbanistici attuativi per l'applicabilità dell'istituto della Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legge 21 dicembre 2001, n. 443 art. 1, comma 6, lett. b) c) d), sono deliberati dal Consiglio Comunale.
- 5) Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione di un qualsiasi intervento edilizio sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati da amministrazioni diverse dal comune, e la

normativa preveda la convocazione della conferenza dei servizi, il soggetto responsabile del procedimento convoca la predetta conferenza nei modi e termini di legge.

Il Dirigente responsabile del provvedimento abilitativo in materia paesaggistico – ambientale esprime il proprio assenso nell’ambito della conferenza dei servizi previo parere della commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 63/94, convocata anche in via d’urgenza.

Il dissenso in sede di conferenza dei servizi per essere ammissibile:

- a) deve essere espresso nell’ambito della conferenza;
- b) deve essere congruamente motivato;
- c) non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima;
- d) deve recare le specifiche indicazioni delle eventuali modifiche progettuali necessarie ai fini dell’assenso.

Si considera acquisito l’assenso del Dirigente comunale che:

- a) non abbia espresso definitivamente il parere in sede di conferenza;
- b) sia risultato assente;
- c) si sia fatto rappresentare da funzionario non legittimato;
- d) non abbia notificato al responsabile del procedimento, prima della votazione della determinazione definitiva sul progetto, il proprio motivato dissenso.

Nell’ambito di procedimenti per il rilascio di provvedimenti abilitativi comunque denominati si considera acquisito l’assenso del Dirigente comunale competente che non abbia espresso definitivamente o non abbia notificato al responsabile del procedimento entro il termine fissato dai regolamenti o da determinazioni organizzative del Direttore Generale, secondo le rispettive competenze, il proprio dissenso che:

- a) deve essere congruamente motivato;
- b) non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima;
- c) deve recare le specifiche indicazioni delle eventuali modifiche progettuali necessarie ai fini dell’assenso.

Qualora la conferenza di servizi sia convocata ai sensi dell’art. 14 e seguenti della L. 241/90, ed in particolare in quella di approvazione di progetti in variante urbanistica, il Comune è rappresentato da un unico Dirigente nominato dal Sindaco che esprime la posizione dell’Ente Locale in tutte le materie ad esso attribuite. In questo caso il Dirigente nominato dal Sindaco deve acquisire preliminarmente, anche mediante conferenza intersettoriale convocata dal Responsabile del procedimento, i pareri dei settori interessati al progetto e/o della Commissione Edilizia Integrata.

- 6) Le D.I.A. devono essere dotate degli elaborati grafici, cartografici, fotografici e di testo previste per le analoghe categorie di intervento edilizio di cui all’art. 10 del presente Regolamento.
- 7) All’atto del ricevimento, l’Ufficio Tecnico, previo sommario esame, dovrà segnalare alla parte le eventuali lacune e le irregolarità formali e sostanziali eventualmente rilevate, ed invitare il presentatore all’adeguamento. In carenza di documentazione la D.I.A. non può essere accolta secondo i principi di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3.

- 8) L'Ufficio Protocollo Comunale rilascia la ricevuta di presentazione, la cui data fa prova per la decorrenza dei termini.
- 9) I Dirigenti responsabili dello Sportello Unico delle Imprese e dell'Edilizia devono adottare provvedimenti organizzativi idonei ad attivare servizi di consulenza al pubblico (front – office, back– office ed internet), con particolare riferimento a quello professionale, al fine di agevolare il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività ed ai procedimenti autocertificati ed a semplificare l'attività amministrativa.
- 10) Alle istanze o Denunce di Inizio Attività relative alla coloritura e decorazione esterna dei fabbricati, collocamento di impianti, fanali, insegne, mostre, vetrine, tende sporgenti sul suolo, stendardi, inserzioni, quadri, indicatori, monumenti, lapidi, fontane, debbono essere allegati gli elaborati precedentemente indicati, limitati all'area o al prospetto ed all'oggetto dell'intervento.
- 11) E' altresì obbligatorio allegare alle istanze ed alle D.I.A. gli ulteriori elaborati richiesti da norme o regolamenti speciali, quali ad esempio: sportello unico delle attività produttive, pubbliche affissioni, occupazione spazi ed aree pubbliche, distributori carburanti, piano del traffico, piano del rumore, tutela atmosfera, suolo, acque, tutela inquinamento luminoso - elettromagnetico, commercio, piano dei parcheggi, ecc.
- 12) Nei progetti relativi ad interventi sugli edifici esistenti e sulle varianti a progetti assentiti:
  - a) La rappresentazione dello stato attuale deve essere conforme allo stato dei luoghi, anche con riferimento alla destinazione d'uso alla data della domanda o denuncia;
  - b) Per gli edifici costruiti o modificati dopo il 1945 dovranno essere indicati gli estremi dei provvedimenti abilitativi assentiti che hanno legittimato l'intervento, anche mediante sanatoria; per gli edifici di epoca anteriore, l'anteriorità dovrà essere documentata;
  - c) Nel caso di difformità tra stato di fatto e provvedimenti abilitativi precedenti, il progetto dovrà consentire una chiara valutazione delle opere in sanatoria e riportare lo stato approvato, lo stato di fatto e lo stato di progetto, evidenziando in colore giallo le demolizioni, in colore azzurro le difformità ed in colore rosso le modifiche proposte o nuove realizzazioni;
- 13) La veridicità dei fatti e/o requisiti progettuali indicati al comma precedente e l'anteriorità dovranno essere attestate dal committente e dal progettista, secondo le rispettive competenze, mediante autocertificazione in sede di presentazione della denuncia o istanza allo sportello competente.
- 14) Al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia ed ambientale, il responsabile del procedimento potrà richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell'abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive o la stima del danno o profitto conseguito con la contestata violazione.

**Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

- 1) Non sono soggette a concessione o autorizzazione:
  - a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Funzionario Responsabile del Servizio;
  - b) i lavori di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n° 457 sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.  
I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
  - c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
  - d) le protezioni stagionali;
  - e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
  - f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4;
  - g) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
  - h) sistemazione di aree aperte al pubblico soggetta a comunicazione ove non comporti la creazione di volumetria.

**Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

- 1) Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, con le quali vengono approvati i progetti di opere pubbliche, producono gli effetti della concessione edilizia.
- 2) I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della loro localizzazione, dovranno essere sottoposti all'esame degli Organi competenti in materia di tutela architettonico ambientale ed essere corredati dal prescritto parere dell'autorità sanitaria sul progetto esecutivo.

**Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

- 1) Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.
- 2) 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 2/8/1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettro nucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/76 n° 898 per le servitù militari.

**Art. 9 - DOMANDE DI CONCESSIONI E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

- 1) Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, debbono essere indirizzate al Funzionario Responsabile del Servizio con allegati i disegni in tre copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
- 3) 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.
- 4) I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 27.
- 5) 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.
- 6) Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Funzionario Responsabile del Servizio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
- 7) Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

- 8) Per il rilascio di concessione edilizia conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale si applicano le seguenti disposizioni ai sensi dell'art. 29 della legge 7/8/90 n° 241. Sono fatte salve le disposizioni di cui alle leggi 1/6/39 n° 1089 e successive modificazioni e 29/6/39 n° 1497 e successive modificazioni e del decreto legge 27/6/85 n° 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8/8/85 n° 431, e successive modificazioni.
- a) Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/90 n° 241.
  - b) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui alla presente alinea può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.
  - c) La commissione edilizia comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui alla seconda alinea, del presente comma in ordine agli aspetti di propria competenza, decorso il termine di cui alla presente alinea 3) si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della legge 7/8/90 n° 241.
  - d) Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui alla alinea 3), il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente a emanare il provvedimento.
  - e) Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui alla alinea 3). Di esso è data immediata notizia all'interessato.
  - f) Decorso inutilmente il termine di cui alla alinea 5), l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al Funzionario Responsabile del Servizio di adempiere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.
  - g) Decorso altresì inutilmente il termine intimato di cui alla alinea 6), il responsabile del procedimento e il soggetto competente alla adozione del provvedimento rispondono per i danni arrecati per il loro comportamento inadempiente e l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, in caso di accoglimento dell'istanza, nomina entro i trenta giorni successivi un Commissario ad acta che, nel termine perentorio di sessanta giorni, nel rispetto dei piani urbanistici, delle norme e dei regolamenti, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

- h) Il Commissario di cui alla alinea 7) esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'amministrazione, con i medesimi poteri attribuiti al responsabile del procedimento e al Funzionario Responsabile del Servizio.
  - i) I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali.
- 9) Il Funzionario Responsabile del Servizio provvede sentita la Commissione Edilizia ed il Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica e del Servizio Veterinario dell'U.L.S.S.
- 10) Il richiedente dovrà chiedere, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli Enti e degli organi competenti <sup>(1)</sup>, elenco da ritenersi come indicativo, e ne dovrà dare comunicazione al Funzionario Responsabile del Servizio.
- 11) Si richiama quanto disposto dal successivo art. 50.
- 12) Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.
- 13) Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

#### **Art. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

- 1) I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datati.
- 2) Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria 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.
- 3) Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), g), h), i), l), dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

---

<sup>1</sup> Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità pubblica dell'U.L.S.S. e del Servizio Veterinario, ISPESL, Ispettorato Forestale, E.N.E.L..

4) Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

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

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
- b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato e stralcio del P.R.G. della località interessata;
- c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, 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 con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta della superficie finestrata apribile e della destinazione d'uso dei locali, inequivocabile e secondo la terminologia tradizionale, con particolare riferimento a capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate; per queste ultime l'individuazione può comunque essere fatta prima della richiesta del certificato di agibilità.
- f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate con l'indicazione degli eventuali manufatti di chiarificazione e depurazione e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

**B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:**

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

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

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

**D) Per le demolizioni di edifici:**

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

- c) lavori di demolizione e rimozione dell'amianto:  
nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto, quali coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti ed isolanti, deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dall'art. 34 del D.L. n° 277, del 15/8/1991.

**E) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto e) dell'art. 4:**

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

**F) Per variazione e nuove decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici:**

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

**G) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:**

- a) relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche ed esteso ad una fascia di almeno ml. 100 con l'indicazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se diversa da civile abitazione;

- e) progetto di lottizzazione (<sup>2</sup>), quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione del numero degli abitanti previsti, delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

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

- a) planimetria, in scala 1:500 (<sup>3</sup>), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**I) Per la costruzione di locali nel sottosuolo:**

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

---

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

<sup>3</sup> Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.

**L) Per le opere previste al punto h) dell'art. 4:**

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

**M) Per le mostre e i depositi:**

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

**N) Per gli impianti tecnici previsti al punto h) dell'art. 4:**

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

**O) Per le varianti da apportare a progetti approvati:**

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

- 5) È facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia o la U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.
- 6) In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.
- 7) Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
- 8) Prima del rilascio della concessione ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
  - copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - eventuali Nulla-Osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'art. 9;

- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.
- 9) Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/71 n° 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della legge 30/4/76 n° 373 con esclusione per quest'ultima degli interventi sui fabbricati esistenti per i quali dovrà essere presentata prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 11 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE**

- 1) La concessione e l'autorizzazione è data dal Funzionario Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.
- 2) Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 3) La concessione o l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.
- 4) La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione come previsto dal successivo art. 14.
- 5) La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Funzionario Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) Ogni concessione e autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.

#### **Art. 12 - AMMISSIBILITÀ DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

- 1) In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:

- a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l. 250;
- b) allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche e luride (gialle e nere) nel rispetto delle norme di cui alla legge 319/1976 e successive modificazioni nonché del P.R.R.A. del Veneto.

#### **Art. 13 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE**

- 1) La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28/1/77 n° 10 e della Legge Regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

#### **Art. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

#### **Art. 15 - COSTO DI COSTRUZIONE**

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

#### **Art. 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.

- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio avvalendosi dell'Ufficio Tecnico deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
- 3) Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. In caso contrario nulla è dovuto.
- 4) Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

#### **Art. 17 - CONCESSIONE GRATUITA**

- 1) Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi della L. 10/1977:
  - per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
  - per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
  - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
  - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

**Art. 18 - ONEROSITÀ RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI  
NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

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

**Art. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

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

## **Art. 20 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

- 1) La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario Responsabile del Servizio o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.
- 2) La convenzione, oltre che 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, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- 3) Nella convenzione sono determinate tutte le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse. Viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
- 4) In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
- 5) La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Funzionario Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.
- 6) La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione dello schema di convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **A) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

#### **Primaria**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;

- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

**Secondaria**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

**B) CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 - 8/765)**

**Per opere primarie**

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

**Per opere secondarie**

Tutte le aree necessarie

**C) STANDARD MINIMI (art. 25 e 26 L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni) per 27,5 mq./ab.**

**Primari**

3,5 mq. aree per parcheggi.

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

3,0 mq. aree per spazi attrezzati a gioco e parco ai sensi dell'art. 26 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

## **Secondari**

4,5 mq. aree per l'istruzione.

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

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

## **DESCRIZIONE DELLE AREE A STANDARD**

- a) Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area di proprietà pubblica (che deve cioè essere ceduta al Comune);
- b) il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
- c) lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
- d) lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e potrà essere considerato indistintamente primario o secondario.
  - 1) In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.
  - 2) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:
    - a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
    - b) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
      - ba) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;
      - bb) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati gravati da servitù di pubblico uso;

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

#### **Art. 21 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

- 1) La concessione ad edificare e a lottizzare e l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui all'art. 5 e i disegni allegati, firmati dal Funzionario Responsabile del Servizio devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
- 2) In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni definite dall'Amministrazione nel quale debbono essere indicati:
  - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b) il progettista;
  - c) l'assuntore dei lavori;
  - d) il Direttore dei lavori;
  - e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

#### **Art. 22 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE**

- 1) Nell'atto di concessione o autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- 3) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

- 4) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
- 5) La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10.
- 6) Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150.

### **TITOLO III**

#### **COMMISSIONE EDILIZIA**

##### **Art. 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto, relativo agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sotto il profilo organizzativo e ambientale.
- 2) La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite in assenza, in difformità, nonché sull'annullamento del permesso di costruire e per la deroga agli strumenti urbanistici prevista dall'art. 4 del D.P.R. n. 380/01, così come per progetti, i quali per complessità tecnica e/o tecnologica necessitano, a giudizio del Funzionario Dirigente del Settore, del parere della Commissione stessa.
- 3) La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
- 4) Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

##### **Art. 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) La Commissione è composta da membri di diritto e, per le materie ambientali delegate dalla Legge Regionale n. 63/94, integrata da due membri eletti dal Consiglio Comunale, *di cui uno riservato alla minoranza.*

- 2) Sono membri di diritto:
- A) Il Segretario Comunale, o suo delegato, che funge da Presidente (così come modificato da deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 27.09.2005);
  - B) Il Funzionario Dirigente Settore Tecnico Lavori Pubblici ed Ecologia, o suo delegato;
  - C) Il Funzionario Dirigente Settore Tecnico Edilizia Privata e Sportello Unico Imprese, o suo delegato.
- 3) Assiste alle sedute come segretario, redigendo i relativi verbali, un dipendente comunale con qualifica funzionale non inferiore alla V°, senza diritto di voto.
- 4) La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo di 5 anni decorrente dalla data del suo insediamento. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato.  
Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, quest'ultimi sono considerati nulli.
- 5) Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo II del titolo III del Reg. 12/2/1911 n. 297 e nelle disposizioni preliminari del T.U. 3/3/1934 n. 388 e successive modificazioni in quanto applicabili.
- 6) I pareri della C.E. sono obbligatori, per il Funzionario Responsabile del Servizio.
- 7) Non può essere eletto nella Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.
- 8) Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, sulla cui entità dovrà deliberare il Consiglio Comunale.
- 9) Il gettone di presenza non spetta ai membri che siano dipendenti o rappresentanti di Enti pubblici.
- 10) La Commissione Edilizia dovrà essere, ai sensi ed agli effetti della L.R. 31/10/1994 n. 63, integrata da due esperti da nominarsi ai sensi dell'art. 6 della stessa L.R. fra i laureati di cui al terzo comma dello stesso articolo iscritti ai rispettivi Albi professionali da almeno 10 anni.  
Tali esperti dovranno pronunciarsi su tutte le domande di Permesso di costruire e Dichiarazioni Inizio Attività ricadenti negli ambiti comunali sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/99.  
Del parere degli esperti, dovrà farsi esplicita menzione nel verbale per la successiva trasmissione alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- 11) La presenza di uno dei due esperti in materia ambientale è necessaria nelle sole ipotesi in cui vi sia esercizio della sub-delega. Pertanto l'ordine del giorno della Commissione edilizia dovrà specificare quando è richiesta l'integrazione con gli esperti in bellezze naturali e ambientali e quando invece l'organo funzionerà secondo la sua ordinaria composizione.

La presenza dei nuovi membri modificherà il quorum strutturale necessario per la regolarità della seduta e quello funzionale per esprimere il parere sulle pratiche all'esame.

È necessaria una corretta e puntuale verbalizzazione delle opinioni e delle valutazioni degli esperti, e non solamente di quelle negative, che dovranno risultare dal parere stesso.

Gli esperti in materia di bellezze naturali, così come gli altri componenti della Commissione edilizia, si esprimono sul progetto nel suo insieme, valutando sia l'aspetto urbanistico-edilizio che quello propriamente paesaggistico; tutti i componenti, pertanto, potranno proporre osservazioni o prescrizioni tanto di natura ambientale che di natura urbanistica ed edilizia.

Il parere della Commissione edilizia integrata rimane sempre un parere obbligatorio e la Commissione si esprime sotto il profilo ambientale-paesaggistico ai fini dell'emissione del Decreto BB.AA.

#### **Art. 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
- 2) L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.
- 3) Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dei membri di diritto di cui alle lettere a), b) e c) del secondo comma del precedente art. 24 integrata da *almeno* un membro eletto nel caso previsto al punto 12 dell'art. 24.
- 4) Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
- 5) Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
- 6) I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
- 7) I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.
- 8) A parità di voti prevale il voto del Presidente.
- 9) La Commissione può sentire, qualora il Funzionario Dirigente di Settore ne ravvisi l'opportunità, i tecnici firmatari delle domande di cui all'art. 9 e all'art. 20 del presente Regolamento, nonché altri tecnici esperti in materia di: Beni architettonici, paesaggistici e/o ambientali, urbanistica, viabilità, del costruire con materiali eco-biocompatibili in funzione della salvaguardia dell'ambiente e dell'uso delle risorse.

- 10) La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
- 11) Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato.
- 12) Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
- 13) Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri. Qualora in tale posizione si trovasse il tecnico comunale, provvederà a relazionare sul progetto in esame il Presidente.  
Nei casi di cui sopra la Commissione Edilizia è costituita quando, vi sia la presenza di almeno due dei componenti della Commissione stessa.
- 14) Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 15) I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

#### **TITOLO IV**

##### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

###### **Art. 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

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

**Art. 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

- 1) Il periodo di cui al II comma dell'art. 21 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.
- 2) Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
- 3) Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.
- 4) Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 20.
- 5) Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Funzionario Responsabile del Servizio.
- 6) Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, che deve essere inoltrata anche all'Ufficio Regionale del Genio Civile, deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5/11/71 n° 1086, e assolto il disposto della Legge 30/4/76 n° 373. Inoltre deve essere presentata l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile ai sensi dell'art. 18 della legge 2/2/1974 n° 64.
- 7) Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori
- 8) In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi alla presenza di un funzionario comunale e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

**Art. 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

- 1) Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Funzionario Responsabile del Servizio ed ottenere la concessione.
- 2) La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

- 3) Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
- 5) La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
- 6) In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Funzionario Responsabile del Servizio 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.
- 7) In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **Art. 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

- 1) Il Funzionario Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.
- 2) Per tale vigilanza il Funzionario Responsabile del Servizio si avvale di agenti da lui delegati.
- 3) In particolare il Funzionario Responsabile del Servizio esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
- 4) Spetta anche al Funzionario Responsabile del Servizio la vigilanza delle norme contenute nella legge 2/2/74 n° 64 e l'accertamento con successiva comunicazione all'Ufficio Regionale del Genio Civile di eventuali violazioni.
- 5) Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

#### **Art. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

- 1) La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
- 2) A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

- 3) Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Funzionario Responsabile del Servizio procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. n°61/1985.
- 4) Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Funzionario Responsabile del Servizio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

#### **Art. 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

- 1) In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con le modalità di cui al D.P.R. n° 43 del 28/1/1988 e successivo D.M. 28/12/1989.

#### **Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ**

- 1) Per le opere di cui al precedente art. 4-5 eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità della stessa, il Funzionario Responsabile del Servizio provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare vedi titolo V capo III della L.R. 27/6/85 n° 61.

### **TITOLO V**

#### **USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

#### **Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

- 1) Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), d), e), h), l), m), del precedente art. 4 e quelli di cui al precedente art. 5, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve chiedere al Funzionario Responsabile del Servizio il rilascio del certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 2 Aprile 1994 n° 425, allegando alla richiesta:
  - a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 5/11/1971 n° 1086;
  - b) un 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 conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 27 del presente Regolamento;

- c) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
  - e) una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - f) dichiarazione del D.L. di avvenuta richiesta del rilascio del Nulla-Osta dei VV.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87;
  - g) certificato di regolare esecuzione dell'opera con riferimento alla normativa per costruzioni in zona sismica ai sensi dell'art. 28 della legge 2/2/1974 n° 64.
- 2) Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento.
- 3) a) Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Funzionario Responsabile del Servizio rilascia certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile;
- b) in caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.  
Si dovrà tenere conto di quanto disposto dall'art. 4 del D.P.R. n° 425/94.
- 4) Si richiama il disposto della Legge 5/11/1971 n° 1086.
- 5) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
- 6) Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 19.
- 7) Il certificato di abitabilità o di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.
- 8) Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 77 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 79, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'abitabilità i Nulla-Osta degli Enti e degli Organi competenti interpellati dal Funzionario Responsabile del Servizio in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

- 9) Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Funzionario Responsabile del Servizio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinarne lo sgombero.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO I**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Art. 34 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

- 1) I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- 2) La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
- 3) Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
- 4) Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con  $h > 80$  cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- 5) I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- 6) I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
- 7) Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

##### **Art. 35 - CHIOSTRINE O CAVEDI**

- 1) La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.

- 2) Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.
- 3) Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
- 4) Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

#### **Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- 2) Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
- 3) Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
- 4) All'esterno dei centri abitati così come individuati dal Codice della Strada, i locali interrati non possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale definite nella cartografia del P.R.G.

#### **Art. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

- 1) Fermo restando le vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto e/o scoperto ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 70.  
Il posto macchina coperto deve essere richiesto non solo per nuovi edifici ma anche in presenza di ristrutturazioni di edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di interventi edilizi che interessino fabbricati esistenti privi di aree pertinenziali, cortili, aree scoperte in genere, quindi limitati al possesso del solo sedime edificato, è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza richiesta dei posti macchina corrispondenti, limitato ad un terzo della superficie totale di calpestio del manufatto.

- 2) Per stabilire quando è riscontrabile il cambio di destinazione d'uso, vengono definite le seguenti categorie edilizie:

**A) – RESIDENZIALE**

1. Abitazioni civili costituite da locali quali cucina, soggiorno, camere, ecc. compresi i monolocali – Abitazioni rurali non disciplinate dalla L.R. 24/85.
2. Accessori dell'abitazione costituiti da locali ad uso ripostigli, porticati, depositi, magazzini quali pertinenze degli alloggi, ogni altro vano non indipendentemente utilizzabile rispetto all'abitazione.

**B) – DIREZIONALE**

1. Uffici privati e di uso pubblico.
2. Magazzini, depositi e locali accessori dell'attività direzionale insediata, ogni altro vano non indipendentemente utilizzabile rispetto all'ufficio.

**C) – COMMERCIALE**

1. Attività commerciali in genere.
2. Uffici, magazzini, depositi e locali accessori, ogni altro vano non indipendentemente utilizzabile rispetto all'attività commerciale insediata.

**D) – PRODUTTIVA**

1. Attività industriali e artigianali..
2. Uffici, magazzini, depositi ed accessori, ogni altro vano non indipendentemente utilizzabile rispetto all'attività produttiva insediata.

**E) - AGRICOLA**

1. Abitazioni primarie, secondarie, annessi agricoli come disciplinati dalla L.R. 24/85.
2. Accessori rurali costituiti da ripostigli, porticati, depositi, magazzini, ricoveri attrezzi e mezzi agricoli, ogni altro vano non indipendentemente utilizzabile rispetto all'attività agricola insediata.

Le destinazioni d'uso citate all'interno della medesima categoria, sono da ritenersi assimilate alla principale di appartenenza, qualora documenti ed atti ne possano comprovare l'effettiva conformità di consistenza ed uso.

Pertanto non costituisce cambio di destinazione d'uso l'intervento edilizio che proponga modifiche a fabbricati esistenti o porzioni di essi, integrato dall'inserimento di funzioni appartenenti alla medesima categoria edilizia. Conseguentemente non vengono richiesti posti macchina.

Restano altresì inalterate le normative di dettaglio vigenti nei Centri Storici che individuano le tipologie di intervento ammesse ed il grado di protezione per ciascun edificio, e quelle generali di cui alle N.T.A. e Regolamento Edilizio.

Costituisce altresì mutamento della destinazione d'uso l'intervento che proponga modifiche a fabbricati esistenti o porzioni di essi, integrato dall'inserimento di funzioni diverse, appartenenti a categorie edilizie diverse. Conseguentemente sono richiesti i posti macchina computati secondo le norme vigenti.

- 3) L'ubicazione, il posizionamento di caldaie murali, condizionatori od altre apparecchiature, se esterne al fabbricato, vanno studiate in modo tale da non arrecare compromissioni alla dignità dell'organismo edilizio in cui vanno inserite.

Pertanto dovranno essere opportunamente schermati.

## **Art. 37 bis - PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ E DELLA QUALITÀ BIOECOLOGICA DEGLI INTERVENTI IN EDILIZIA.**

### **Sezione I – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

#### Art. A – Orientamento per le nuove costruzioni

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. A tale scopo sarà necessario produrre un elaborato grafico che evidenzi il profilo delle ombre portate valutate in base alla latitudine del luogo nelle peggiori condizioni stagionali.

#### Art. B – Ombre portate

Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### Art. C – Progettazione del verde su aree pubbliche e private

La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria per ridurre l'effetto noto come "isola di calore", per ridurre cioè gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Andranno studiate e progettate le aree circostanti gli edifici.

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e

consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

L'arredo urbano andrà progettato per sfruttare al massimo i benefici effetti del verde: ombreggiamento e raffrescamento nel periodo estivo, apporto di sole e calore nel periodo invernale. La sistemazione delle aree verdi, sia pubbliche che private, va progettata da tecnico abilitato in scala da 1:20 a 1:50 in relazione all'estensione dell'area e consegnata alla presentazione del progetto architettonico con allegata relazione che giustifichi le scelte operate, per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

Sono da applicare i seguenti principi:

1. Sono da prediligere alberature ad alto e medio fusto di specie autoctone a foglia caduca che al momento della messa a dimora siano sufficientemente sviluppate con una altezza minima di m. 3.00.  
L'uso di rampicanti a foglia caduca è consigliato sulle facciate esposte a est e a ovest poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce invece le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
2. Per le aree verdi private è consentita una superficie non drenante massima del 20%. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve comunque essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
3. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, all'economicità e alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
4. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

#### Art. D – Permeabilità delle pavimentazioni esterne

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili, sono soggetti ad interventi di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale ovvero devono essere drenanti.
2. Nelle zone adibite a parcheggio o in altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, ci si attiene alle seguenti prescrizioni:
  - adozione, per la pavimentazione, di elementi modulari carrabili (non in conglomerato cementizio) che consentano la crescita dell'erba. Gli elementi saranno posati previa preparazione di un sottofondo con materiale idoneo per il drenaggio dell'acqua, quale stabilizzato e pietrisco, con spessore variabile in base alla destinazione d'uso;
  - dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche oppure la

- raccolta per un loro impiego per usi non pregiati quali ad esempio l'irrigazione di aree verdi. In generale sarà da evitare il convogliamento delle acque meteoriche negli impianti di pubblica fognatura bianca o mista;
3. Si dovrà prevedere un sistema di irrigazione alimentato prevalentemente da acqua meteorica di recupero che garantisca lo sviluppo del manto erboso. Il manto dovrà avere caratteristiche di elevata resistenza e minima manutenzione (taglio dell'erba e irrigazione);
  4. In relazione a particolari esigenze e destinazioni d'uso, documentate da apposita relazione (ad esempio per impossibilità di irrigazione) si consente la sostituzione del manto erboso con ghiaino di opportuna granulometria;

## **Sezione II – Intervento sul ciclo dell'acqua e contenimento dei consumi idrici.**

### Art. A - Installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso d'acqua dei rubinetti

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dei rubinetti in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando si adottano:
  - a) per locali pubblici: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, ad azionamento manuale o eventualmente comandati da fotocellule;
  - b) per residenza: miscelatore del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/min a 7-10 litri/min e sono disponibili per lavandini e docce.

### Art. B - Installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

### Art. C - Alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno, docce e acque meteoriche (rif. D.M. 12/06/2003 nr. 185).
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:
- l'intasamento di cassette e tubature,
  - la diffusione di odori e agenti patogeni.
- L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.
- Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
- L'impianto proposto dovrà essere redatto a firma di tecnico abilitato.
4. Il requisito è soddisfatto se:
- per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
  - sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;
  - sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
- Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:
- il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio);
  - si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### Art. D – Utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte) e di cassette di scarico, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva) (rif. D.M. 12/06/2003 nr. 185).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni opportune a garantire come minimo l'irrigazione dell'area verde come da calcoli di tecnico abilitato.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### Art. E - Smaltimento e trattamento delle acque reflue: fitodepurazione

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 e del D.M. 12/06/2003 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
2. Al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, nelle aree di nuova edificazione e nelle aree non servite da fognatura comunale vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e creano un'area verde irrigua e di aspetto piacevole con la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata per l'irrigazione di giardini, la pulizia dei cortili, il lavaggio auto, ecc.

### **Sezione III –Norme e requisiti relativi al risparmio energetico**

#### Art. A - Risparmio energetico nel riscaldamento e nel raffrescamento

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
    - pareti esterne: 0,40 W/m<sup>2</sup> K
    - coperture: 0,36 W/m<sup>2</sup> K
    - pareti e solette verso ambienti non riscaldati o verso terreno: 0,60 W/m<sup>2</sup> K
    - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m<sup>2</sup> K
    - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,20 W/m<sup>2</sup> K
  - b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne e di coperture realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione.
4. Nelle coperture in legno è obbligatoria la realizzazione di un sistema di ventilazione del sottomanto di copertura. Dovranno essere previste sufficienti aperture di aspirazione sottogronda e conseguenti sfiati nei colmi.
5. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione ad alto rendimento nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

6. Negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni è obbligatoria la realizzazione di un vespaio areato, con le opportune prese d'aria calcolate, per l'eliminazione dell'umidità e del gas radon.

Art. B – Corretta disposizione degli ambienti e delle aperture

1. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
2. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

Art. C – Serre per captazione dell'energia solare passiva

1. Nelle nuove costruzioni è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.
2. Le serre e verande bioclimatiche, non riscaldate, disposte nei fronti Sud-SudEst e Sud-SudOvest, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate con funzione di captazione solare ed accumulo di calore per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di questo articolo, fatto salvo per le zone di interesse storico - monumentale (zone A).
3. Le serre devono avere la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70% con vetri trasparenti e non riflettenti, e con un volume che non supera il 20% del volume riscaldato dell'edificio. Deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture per la ventilazione, ombreggiature con piante a foglia caduca di specie e dimensioni opportune e devono essere realizzate con materiali che impediscano la dispersione del calore nella stagione invernale.
4. Le serre possono essere integrate negli organismi di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio;
  - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con i valori massimi di trasmittanza previsti dall'art. A comma 2 sezione III e realizzati in vetro trasparente stratificato di spessore minimo 3+3 mm per rispondere a requisiti di sicurezza antinfortunistica;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;

e) il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato favorevolmente esaminato dall'Ufficio Tecnico. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

#### Art. D – Spazi collettivi interni coperti

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con l'incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.
2. Tali volumi, non riscaldati, con le caratteristiche tecnico-costruttive analoghe alle verande, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di questo articolo.

#### Art. E – Serramenti

Nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. B sez. III delle presenti norme.

Sono da prediligere serramenti in legno o in alternativa in alluminio con taglio termico.

#### Art. F – Uso di materiali ecocompatibili

Si incentiva l'utilizzo dei prodotti e componenti ecocompatibili di lunga durata inseriti nell'allegato A del D.G.R. n. 1564 del 23 maggio 2003

#### Art. G – Elementi architettonici esclusi dai computi urbanistici (volumetria, superficie coperta, Sul)

Di seguito l'elenco degli elementi architettonici autorizzati e sistemi costruttivi per edifici residenziali e terziario, che se progettati con il solo scopo di ottenere comfort ambientale e risparmio energetico attraverso la coibentazione e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione fredda vengono esclusi dai computi urbanistici:

- verande e serre solari non riscaldate (v. art. C sez. III della presente norma);
- vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni, con caratteristiche costruttive definite come per le serre;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate (v. art. D sez. III della presente norma);
- le parti delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature, eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extraspessore non può in ogni caso superare i 30 cm comprensivi di eventuali intercapedini vuote fino ad un massimo di 6 cm. Nel caso di "pareti ventilate" è ammessa una intercapedine vuota fino ad un massimo di 3 cm (v. L.R. n.21 del 30 luglio 1996).

Le finalità e le funzionalità dei punti precedenti devono essere certificate da specifica relazione firmata da un tecnico competente e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione delle tecniche sopracitate, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati assicurano un contributo energetico superiore almeno al 20% di quello previsto dalla normativa vigente. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione degli ambienti che vi si affacciano secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.

#### **Sezione IV –Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili**

##### Art. A - Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida:
  - a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
  - b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale;
  - c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

##### Art. B - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Art. C - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli previsti dalla legge vigente, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.). I sensori di rilevazione delle temperature devono essere posizionati ad una distanza tale da non risentire di disturbi dovuti a effetti radiativi diretti.
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r \leq 1$  min.

Art. D – Impianti di riscaldamento

Nelle ristrutturazioni, ove non vi siano impedimenti di tipo tecnico, e nelle nuove costruzioni si devono adottare pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da riscaldare. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse per riscaldare in inverno con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto.

Art. E – Impianti di produzione acqua calda sanitaria

1. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.
2. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.
3. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

#### Art. F – Impianti di pannelli solari fotovoltaici

Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

#### Art. G – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

*Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

*Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, iper-mercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.;

*Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

*Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive*

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici

*Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;

- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;

### **Sezione V – Norme che regolamentano gli incentivi**

#### Art. A - Criteri generali

Il contenuto della presente sezione definisce i requisiti di bio-ecosostenibilità cui un'opera edilizia deve aderire per accedere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria ed agli incrementi volumetrici.

Sono oggetto della presente sezione tutti gli interventi edilizi che, a partire dalle condizioni minime qualitative richieste per legge o regolamento, raggiungano ulteriori e più alti livelli prestazionali rispetto allo standard.

#### Art. B - Diritto alle agevolazioni e controllo sulle opere eseguite

Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere una dichiarazione d'obbligo da consegnare contestualmente alla presentazione del progetto.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi e dalle agevolazioni, sarà chiesta fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti. Nel caso di incrementi di Sul la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la revoca dell'atto autorizzativo e la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

Il professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi.

Il Direttore dei Lavori dovrà asseverare la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi.

La fine dei lavori dovrà essere corredata da elaborati grafici che attestino la conformità delle opere alle linee guida ed alle schede di cui sopra., da documentazione fotografica eseguita in corso d'opera e da certificazioni e/o schede tecniche dei materiali impiegati.

Le opere eseguite in difformità da quanto dichiarato saranno soggette alla applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

#### Art. C - Individuazione delle categorie di intervento per l'accesso agli incentivi

Il regolamento individua tre categorie di intervento che evidenziano ciascuna un punteggio conseguibile e la cui sommatoria indica il tipo e la percentuale di incentivo a cui si ha diritto.

Vanno compilate le seguenti schede per l'accesso agli incentivi:

Scheda A - Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili

Scheda B - Tecnologie bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni.

Scheda C - Riqualificazione ed estensione del verde

Art. D - Quantificazione degli incentivi

Il regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio premiante che consente oltre all'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria, anche dei bonus volumetrici per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

I bonus volumetrici non sono applicati agli edifici a destinazione produttiva o commerciale, agli edifici ricadenti in zona "A" o in zona agricola.

Art. E – Piani di iniziativa pubblica

Per i piani di iniziativa pubblica e per gli edifici pubblici, le presenti norme non valgono come indicazioni, ma come prescrizioni.

***SCHEDA DI VALUTAZIONE PER GLI INCENTIVI***

Scheda A) – Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili

<p>Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili</p> <p>La relazione del tecnico dovrà dimostrare il risparmio energetico ottenuto dall'applicazione di uno o più punti della tabella esemplificativa.</p> <p>Risparmio Energ. +20 % = 40 punti</p> <p>Risparmio Energ. +30 % = 50 punti</p> <p>Risparmio Energ. +40 % = 60 punti</p>	<p>A1. Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</p> <p>Ad es. Utilizzo di serre solari (secondo quanto già descritto nel sistema delle regole valevoli sempre);</p> <p>Interventi sugli involucri</p> <p>Ad es. Privilegiare l'esposizione, coperture ventilate etc.</p> <p>Interventi sugli impianti per il raffrescamento e riscaldamento ambientale</p> <p>Ad es. utilizzazione di impianti che favoriscono il risparmio energetico ed il benessere psico-fisico interno (riscaldamento radiante a pavimento o a parete, a soffitto etc.)</p> <p>A2. Utilizzazione di sistemi centralizzati di produzione del calore e di contabilizzazione singola dei consumi;</p> <p>A3. Utilizzazione di impianti solari per la produzione dell'acqua calda e/o per la loro integrazione negli impianti di riscaldamento;</p> <p>A4. Illuminazione naturale</p> <p>A5. Altre modalità che il tecnico dovrà descrivere attenendosi ai principi ecosostenibili e biocompatibili delle presenti linee guida</p>
--	---

Scheda B) Tecnologie Bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni

<p>Tecnologie Bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni</p>	<p>B1) Materiali naturali e/o tradizionali, materiali riciclabili (v. <i>Allegato A alla D.G.R. nr. 1564 del 23/05/2003 - Elenco prodotti e componenti Ecocompatibili</i>).</p> <p><b>Strutture</b></p> <p>B1.1. Strutture orizzontali - punti 3</p> <p>B1.2. Strutture verticali portanti - punti 10</p> <p>B1.3. Strutture verticali non portanti - punti 3</p> <p>B1.4. Copertura - punti 3</p> <p>Finiture</p> <p>B1.5 Rivestimenti - punti 3</p> <p>B1.6 Pavimenti - punti 3</p> <p>B1.7 Intonaci - punti 3</p> <p>B1.8 Pitture - punti 3</p> <p>B1.9 Trattamenti - punti 3</p> <p>B1.10 Collanti e leganti - punti 3</p> <p>B1.11 Coibentazioni - punti 3</p> <p>B1.12 Impermeabilizzazione - punti 3</p> <p>B2) Impianti</p> <p>B2.1 Impianto elettrico per la riduzione del campo elettromagnetico indoor, costituito almeno da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Disgiuntore di rete</li><li>- Schermatura cavi zona notte</li><li>- Schermatura scatole derivazione zona notte Punti 6</li></ul> <p>B2.2 Miglioramento del clima acustico oltre quanto stabilito dalla normativa vigente.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di forti emissioni (forte inquinamento</li></ul>
---	---

	<p>acustico) punti 20</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di medie emissioni (medio inquinamento acustico) punti 10</li> </ul> <p>B3) Fitodepurazione punti 10</p> <p>B4) Incremento delle superfici drenanti oltre i minimi stabiliti dalla normativa vigente (almeno +25%) punti 5</p> <p>B5) Interventi sul ciclo dell'acqua: applicazione art. C e art. D sez. II punti 15</p>
--	---

Scheda C) Riqualificazione ed estensione elementi naturali

<p>Riqualificazione ed estensione elementi naturali</p>	<p>Verde</p> <p>C1) Incremento delle aree verdi oltre i minimi stabiliti dalla normativa vigente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento + 10% - punti 15</li> <li>- Incremento dal 10% al 20% - punti 20</li> <li>- Incremento oltre il 20% - punti 25</li> </ul>
---	---

**TABELLA PUNTEGGI**

**NUOVE COSTRUZIONI**

Punteggio conseguito	Sconto urbanizzazione secondaria	Condizioni cumulative
50/69	30 %	
70/89	50 %	Fino a 400m <sup>2</sup> Sul consentita il benefit volumetrico, pari al 5% della Sul, scatta da 70 punti in avanti
90/109	60 %	
Da 110 in avanti	80 %	Sopra 400m <sup>2</sup> Sul consentita il benefit volumetrico, pari al 5% della Sul, scatta da 110 punti in avanti

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Punteggio conseguito	Sconto urbanizzazione secondaria	Condizioni cumulative
50/69	30 %	
70/89	50 %	Il benefit volumetrico, pari al 5% della Sul, scatta da 70 punti in avanti
90/109	60 %	
Da 110 in avanti	80 %	Il benefit volumetrico, pari al 10% della Sul, scatta da 110 punti in avanti

## **TITOLO II**

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

#### **Art. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

#### **Art. 39 - DECORO DEGLI SPAZI**

- 1) Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
- 2) A tale riguardo il Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 3) È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- 5) Il Funzionario Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

**Art. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

- 1) Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospiciente, con un massimo di ml. 1,10.
- 2) Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
- 3) Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
- 4) I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

**Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

- 1) Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

**Art. 42 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

- 1) Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

### **Art. 43 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

- 1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate poste su muretto di altezza massima di metri 0,50 e non superare l'altezza complessiva di metri 1,80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante .
  - a1) Sono consentiti pilastrini o spalloni pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a metri 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.
  - a2) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
  - b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di metri 2,00 sul fronte strada e metri 2,50 sugli altri fronti.
  - c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con la prescrizione che la zoccolatura o muretto di sostegno non superi l'altezza massima di metri 0,50.  
Resta inteso che l'altezza complessiva massima della recinzione non potrà essere superiore a metri 1,80 misurati rispetto alla quota media del terreno circostante.
- 2) Gli accessi carrai in generale debbono avere il cancello arretrato di metri 5,00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.
- 3) Nelle zone destinate a parchi campagna sono ammesse esclusivamente recinzioni con elementi costituiti da paletti in legno di semplice disegno.

### **Art. 44 – ALBERATURE**

- 1) Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
- 2) Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

**Art. 45 – COPERTURE**

- 1) Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e conformemente alle caratteristiche dell'edificio.  
Le coperture dovranno essere preferibilmente a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato più lungo dell'edificio.

**Art. 46 - SCALE ESTERNE**

- 1) Le scale esterne sono ammesse solo se a servizio esclusivo del piano rialzato sino al raggiungimento di una quota massima di + 1,50 ml. rispetto al terreno circostante l'edificio.
- 2) Sono invece ammesse le scale di sicurezza.

**Art. 47 – MARCIAPIEDI**

- 1) Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
- 2) I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
- 3) Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
- 4) Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

**Art. 48 – PORTICI**

- 1) I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
- 2) Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
- 3) Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 5) Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
- 6) Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
- 7) Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
- 8) L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

**Art. 49 – STRALCIATO DALLA G.R.V. IN SEDE DI APPROVAZIONE**

**TITOLO III**

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

**Art. 50 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE.**

- 1) In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti;
- 2) Nell'ambito dell'applicazione della legge 2/2/74 n° 64 e successivi Decreti restano tuttavia valide le disposizioni di cui agli art. 3 - 17 - 18 della medesima legge, che prevedono sia per i privati che per gli Enti Pubblici la denuncia dei lavori, la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione delle opere, nonché la successiva vigilanza da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile. Le denunce di cui al paragrafo precedente, vanno eseguite per qualsiasi tipo di lavoro, fermo restando il giudizio, ad atti pervenuti, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, se essi rientrano o meno nei casi contemplati all'art. 3 della legge 2/2/74 n° 64.

**Art. 51 - STRALCIATO DALLA G.R.V. IN SEDE DI APPROVAZIONE**

**Art. 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

- 1) Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

**Art. 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

- 1) Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Funzionario Responsabile del Servizio ed alla Sovrintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
- 2) Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

- 1) Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà 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 e 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 affissioni e simili.
- 2) Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
- 3) I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

**Art. 55 - NUMERI CIVICI**

- 1) All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
- 2) È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

**PARTE TERZA**

**NORME IGIENICO – SANITARIE**

**TITOLO I**

**PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE**

**Art. 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

- 1) Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
- 2) In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
- 3) È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

**Art. 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

- 1) 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.
- 2) In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

- 3) Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21/1/1981 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n° 3797 del 6/11/1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3 /3/1975.

#### **Art. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

- 1) Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- 2) Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 3) I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 71, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.
- 4) Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.
- 5) Per i locali abitabili la distanza dal terrapieno deve essere pari all'altezza netta interna del vano.

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

- 1) 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.
- 2) Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
- 3) Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.
- 4) Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30/4/76 n° 373 e successivo Regolamento di esecuzione e della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1992.

**Art. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

- 1) Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.
- 2) Nel caso di aziende adiacenti (es. capannoni a schiera), le strutture edilizie di confine devono garantire in opera un fonoisolamento tale da limitare l'inquinamento acustico, fatte salve eventuali ulteriori esigenze di contenimento del rumore ai fini della tutela del vicinato (D.P.C.M. 1/3/1991); nei tamponamenti esterni dei locali con presenza di persone devono inoltre essere impiegati materiali che garantiscano una bassa trasmittanza e sufficiente inerzia termica (L. 46/90).

**Art. 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

- 1) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. (Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288 e D.P.C.M. 1/3/1991)
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. <sup>(4)</sup>

**TITOLO II**

**FOGNATURE**

**Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE**

- 1) Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/5/1976 n° 319 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. del Veneto per la tutela delle acque dall'inquinamento.

**Art. 63 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

- 1) Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

---

<sup>4</sup> Vedasi Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288.

**Art. 64 - CONDOTTI CHIUSI**

- 1) Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

**Art. 65 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

- 1) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le modalità previste dalla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. del Veneto.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 3) Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
- 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

**Art. 66 - ALLACCIAMENTI**

- 1) Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono obbligatori e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

**Art. 67 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla Legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnici-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
  - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dalla legge 10 Maggio 1976 n° 319 e successive modifiche ed integrazioni statali e regionali.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo quanto previsto dalla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. della Regione Veneto e dal Regolamento di fognatura comunale.
  - 4) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
  - 5) Il Funzionario Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 1) Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
- 2) Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- 3) 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 in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
- 4) Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 69 - IMMONDIZIE**

- 1) Le immondizie devono essere sistemate in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.
- 2) Di norma devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.
- 3) Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

### **TITOLO III**

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

##### **Art. 70 – PARAMETRI**

- 1) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
- 2) Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- 3) Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiori a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.
- 4) Ogni abitazione di superficie inferiore a mq. 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.

##### **Art. 71 - LOCALI ABITABILI**

- 1) Sono considerati locali di abitazione o abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali residenziali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (cucina, soggiorno, camera da letto).
- 2) Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, ripostiglio, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso ecc., implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni.
- 3) I locali di abitazione permanente debbono avere:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,50;
  - b) altezza interna minima non inferiore a ml. 2,70 e con la possibilità di utilizzare un'altezza minima ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 Luglio 1975, o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità e comunque l'altezza di ml. 2,40 può essere mantenuta solo nel caso in cui le Norme di Attuazione del P.R.G. non consentano, per l'edificio in esame, interventi tali da modificare l'altezza interna utile e ciò in dipendenza della tutela del valore architettonico formale dell'edificio.  
Sono fatti salvi i disposti della L.R. 06/04/1999 n. 12.

- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel Centro Storico e nelle Corti Rurali e solo nei casi in cui il vincolo di facciata non consente il raggiungimento di tale rapporto minimo.
- 4) Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione dei vani la cui medesima funzione sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento. Per questi ultimi è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70.
- 5) 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 dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

#### **Art. 72 – CUCINE**

- 1) Le cucine, per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 9,00, riducibili a 4,00 se ampiamente comunicanti con locale soggiorno, i cucinini, e le zone cottura oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

- 1) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
  - a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.
- 2) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
- 3) I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine nè con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune e detto servizio igienico è aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
- 4) È consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 e ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
- 5) 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 d'aria pari a 15 volumi/ora;
- b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

**Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

- 1) Tutte le scale principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.
- 2) Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 3) Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
- 4) Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 5) In tutti i fabbricati con più di 3 livelli fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
- 6) Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 60;
- 7) L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
- 9) È inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrature 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.

**Art. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

- 1) I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
- 2) L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

**Art. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI**

- 1) I locali non abitabili fuori terra, e quelli siti in seminterrati e/o interrati che per localizzazione debbono intendersi comunque non abitabili, devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.
- 2) I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 58.
- 3) Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
- 4) I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del terreno naturale circostante al fabbricato, nè agli effetti del volume nè della superficie di calpestio.

**ART. 76 bis- SOTTOTETTI E MANSARDE**

- 1) I sottotetti di nuova edificazione, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite dalla normativa vigente ed essere opportunamente isolati termicamente. L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m. 2,70 con minimo di 2,00 all'imposta, per poter costituire unità immobiliare indipendente. I sottotetti praticabili anche se non adibiti ad abitazione possono essere direttamente arieggiati e illuminati. Le aperture ricavate a tale scopo, per numero e dimensione devono essere proporzionate alla tipologia ed alla morfologia della copertura, fermo restando che non potranno superare la superficie massima per singola apertura di mq. 0,80.
- 2) Per i sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 Aprile 1999 n°12, come recepita dal presente Regolamento Edilizio. Si definisce sottotetto ai fini della L.R. 12/98 il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. Si definisce come esistente il sottotetto o mansarda che alla data sopra indicata, apparteneva ad un fabbricato munito di certificato di abitabilità o accatastato, o comunque, qualora oggetto di interventi edilizi, i cui lavori siano stati completamente ultimati entro il 31 Dicembre 1998, in ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata. Sono pertanto esclusi i fabbricati che alla data di cui sopra, siano ancora in fase di realizzazione o ultimati al grezzo.  
Per i fabbricati oggetto di sanatoria dovrà essere definita la relativa pratica e rilasciato il titolo edilizio. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) Altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni. L'altezza media utile sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.  
Le parti di sottotetto con altezza inferiore a Mt. 1,80 non potranno essere computate ai fini del raggiungimento delle superfici minime previste per i locali abitabili.
- b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.  
In assenza del 1/16 in falda ed in presenza di superficie illuminante collocata a parete, dovrà essere dimostrato il raggiungimento del fattore medio luce diurna del 2%.  
Per quanto concerne l'aerazione essendo previsto il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie di calpestio, (escludendo ovviamente quella con altezza inferiore a Mt. 1,80) nel caso non si riesca a raggiungere il minimo previsto con le aperture esistenti, si dovrà ricorrere ad un sistema di ventilazione artificiale in grado di sopperire alle aperture mancanti.
- c) Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde (se presenti).  
Il Dirigente del Settore Territorio, sentita la Commissione Edilizia, determina in base ad ogni progetto la compatibilità delle tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali ambientali dell'edificio sul quale s'intende intervenire, nei casi in cui l'intervento proposto non rientri già nelle indicazioni tipologiche e compositive stabilite dalle N.T.A per le singole Zone Omogenee. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del territorio comunale ad esclusione del Centro Storico del capoluogo dove continuano ad applicarsi le Norme Tecniche specifiche.
- d) È fatto salvo il rispetto del D.lgs 490/99, in materia di beni culturali e ambientali.
- e) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 lettera d) della legge 5 Agosto 1978, n°457/78. gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia Inizio Attività, secondo quanto previsto dal D.P.R.380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli art. 5 e 6 della legge 28 Gennaio 1977, n°10 calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
- f) Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata, già convenzionati e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti, restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento. Tale monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali sarà differenziata a seconda che gli interventi diretti al recupero siano attuati in frazione oppure in centro capoluogo. Le somme versate a tale titolo saranno vincolate alla realizzazione e manutenzione degli standards.

- g) La richiesta di Permesso a Costruire, o la Denuncia di Inizio Attività, per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla documentazione prevista del presente Regolamento Edilizio.
- h) Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda.
- i) Calcolo planivolumetrico corredato da elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media.
- l) Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente.
- m) Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistiche-edilizie, con particolare riferimento alla L. 13/89.
- n) Nel caso di interventi su edifici condominiali è necessario il rispetto di quanto previsto dai singoli regolamenti di condominio sull'utilizzo dei locali accessori.

#### **TITOLO IV**

#### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

##### **Art. 77 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

- 1) Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività artigianale e/o industriale e da altre simili attività, con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 29 Luglio 1987 n° 38 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli eventuali aspetti non ricompresi in detta Circolare, si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.
- 2) Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

##### **Art. 78 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

- 2) Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
- 3) Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/4/78 n° 384 in attuazione della Legge 30/3/71 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/ 1989 e dal D.M. 14/6/1989 n° 236.

**Art. 79 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

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

**Art. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

- 1) Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.
- 2) Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

**Art. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

- 1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 2) Il pavimento deve esse costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
- 3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavaggio e disinfezione.

- 4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5) I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali, dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/1989, nonché quelle di cui al successivo punto se non previste dalla citata D.G.R. 7949/1989.
- 6) Tutti gli allevamenti di animali ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali, che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. n° 7949/1989, compresi gli allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti dovranno sorgere rispettando le distanze:
  - mt. 100 dalle zone A, B, C, F.
  - mt. 100 dalle residenze concentrate (nuclei ISTAT)
  - mt. 50 dalle residenze sparse diverse da quella del conduttore
  - mt. 30 dalla residenza del conduttore
  - mt. 20 dalle strade
  - mt. 10 dai pozzi di approvvigionamento idrico
  - mt. 10 da corsi d'acqua;
- 7) Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 67.
- 8) I depositi di materiale, i soppalchi e i fienili sopraelevati devono essere dotati di:
  - solido parapetto rigido, avente un'altezza di almeno 1,00 ml, costituito da due correnti di cui quello intermedio posto a circa metà distanza fra quello superiore e il pavimento, fissato in modo da poter resistere al massimo sforzo cui può essere assoggettato, e dotato di arresto al piede costituito da una fascia continua poggiante sul piano di calpestio ed alta almeno 15 cm. (art. 26, D.P.R. 547/1955);
  - scale di accesso fisse e a gradini (art. 16 D.P.R. 547/55), oppure
  - scale semplici portatili (Art. 18, D.P.R. 547/55).
- 9) Lo spargimento delle deiezioni zootecniche dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla L. 319/76 e successive integrazioni e modificazioni e dalla D.G.R. 26/6/1992, n° 3733.

**PARTE QUARTA**

**STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**TITOLO I**

**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 82 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

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

**Art. 83 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

**Art. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

- 1) Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Funzionario Responsabile del Servizio, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 3) Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Funzionario Responsabile del Servizio, possono essere intraprese ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II**

### **PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

#### **Art. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

#### **Art. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

- 1) 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.

#### **Art. 87 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

- 1) È richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione rispettivamente:
  - a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
  - b) edifici industriali ed artigianali;
  - c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
  - d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
  - e) edifici a struttura metallica;
  - f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
  - g) impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h 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 acqua calda per edifici civili;
  - cucine e lavaggio stoviglie;
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
  - lavaggio biancheria e simili;
  - distruzione rifiuti (Inceneritori);
  - forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edificio ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 ml. e aventi corsa superiore a 20 ml.
- Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26/5/59 n° 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26/7/1965 n° 966.

2) Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica:

**A) EDIFICI AD USO CIVILE (compresi nei punti a, d, e,)**

- 1) **Strutture:** Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14/9/61.
- 2) **Ubicazione:** Gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

- 3) **Scale:** Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco almeno 120'.
- Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.
- Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad Uffici.
- Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

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

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

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguente tipi di edifici:

- Edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m.;
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 m.;

È fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazione di adduzione del gas.

**B) EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI (compresi nei punti b, c,)**

- 1) **Struttura:** Le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.
- 2) **Compartimentazione:** In relazione al rischio d' incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.
- Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq.
- 3) **Apertura per sfogo calore e fumo:** Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.

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

**C) ALBERGHI E PENSIONI**

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21/10/1974.

**D) AUTORIMESSE**

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31/07/34 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n° 119 in data 14/11/67.

**E) IMPIANTI TERMICI**

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

- 1) impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n° 73 del 29/7/71;
- 2) impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n° 68 del 25/11/1969.
- 3) impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 6/2/1975.

**F) RETE IDRICA ANTINCENDIO**

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

Gli idranti UNI 0 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

**G) IMPIANTI ELETTRICI**

La legge 1/3/1968 n° 186 "Disposizione concernenti ... (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano" (Norme CEI);

## **H) IMPIANTI PER L'IMPIEGO DEL GAS COMBUSTIBILE**

La legge 6/12/1971 n° 1038 “Norme per la sicurezza dell’impiego del gas combustibile” indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell’Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell’Industria e Commercio.

### **Art. 88 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

- 1) 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 di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d’acqua; è ammessa l’installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l’accesso avvenga direttamente dall’esterno.  
Tutti i locali in cui sono installati gli apparecchi di utilizzazione devono essere aerati direttamente dall’esterno anche tramite un condotto di ventilazione.  
Le dimensioni delle bocche di aerazione dovranno corrispondere ai requisiti di cui alle norme UNI-CIG del Decreto del Ministero dell’Industria, del Commercio e dell’Artigianato del 21/04/1993.  
Nelle stanze da bagno è proibita l’installazione di apparecchi a fiamma libera.
- 2) Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d’incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
- 3) I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d’ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all’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.
- 4) Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell’edificio.
- 5) Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

### **Art. 89 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

- 1) L’installazione di apparecchi funzionanti a gas g.p.l. sono ammessi a condizione che siano rispettate le seguenti norme:

- a) installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
- b) protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;
- c) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
- d) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### **Art. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

- 1) Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **TITOLO III**

#### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Per le opere attenersi in particolare alle seguenti norme di riferimento:

- al DPR n° 303 del 19/03/56 (Norme generali per l'igiene del lavoro);
- al DPR n° 547 del 27/04/54 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro);
- al DPR n° 164 del 07/01/56 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro delle costruzioni);
- Alla Circolare della Regione Veneto n° 38 del 29/07/87;
- al D.Lgs. n° 277 del 15/08/1991 (Protezione dei lavoratori contro i rischi di esposizione ed agenti chimici, fisici e biologici);
- alla L. n° 257 del 7/03/1992 (Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto);
- a D.P.C.M. 01/03/1991 (Limiti massimi di esposizione a rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno).
- al D.Lgs n° 626 del 19/9/1994 (Sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro)

**Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI**

- 1) Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
- 2) Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
- 3) In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
- 4) Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- 5) Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
- 6) Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
- 7) Tutte le strutture provvisionali (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.
- 8) Il punto più basso delle opere provvisionali 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.
- 9) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- 10) I cantieri edili che prevedono l'impiego di macchinari e di impianti rumorosi, devono essere autorizzati dal Funzionario Responsabile del Servizio, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico.

**Art. 92 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

- 1) Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.
- 2) Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini e nei lavori di demolizione di opere contenenti amianto quali "coperture in eternit, controsoffitti, rivestimenti e isolanti" deve essere inviato il piano di lavoro all'organo di vigilanza dell'U.L.S.S. (SPISAL) 90 giorni prima dell'inizio dei lavori, come stabilito dall'art. 34 del D.L. 277 del 15/8/1991.
- 3) Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

**Art. 93 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI**

- 1) Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
- 2) Solo nel caso di assoluta necessità, il Funzionario Responsabile del Servizio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

**TITOLO IV**

**RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

**Art. 94 - SFERA DI APPLICAZIONE**

- 1) 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 30/4/1976 n° 373, al D.P.R. 28/6/1977 n° 1052 ed al D.M. 10/3/1977.
- 2) Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

### **Art. 95 - POTENZIALITÀ TERMICA INSTALLATA**

- 1) I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valori G indicati nella seguente tabella:

<b>TIPO DI EDIFICIO</b>	<b>VOLUME ABITABILE</b>	<b>G (Kcal / hm<sup>3</sup> °C)</b>
Indipendente	inf. a 250 m <sup>3</sup>	0.95
Indipendente	fra 250 e 600 m <sup>3</sup> (estremi esclusi)	0.85
Indipendente	oltre 600 m <sup>3</sup>	0.70
non indipendente	Qualunque	0.70

In cui:

Per volume abitabile s'intende quello definito all'art. 23 delle norme di attuazione; per edificio indipendente s'intende la casa singola od a schiera.

Tali valori G tengono conto della maggiorazione per intermittenza.

### **Art. 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO**

- 1) Il progetto dell'impianto termico dovrà:
- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18 gradi);
  - b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5 gradi e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
  - c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
  - d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'articolo precedente le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidalmente 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 ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

**Art. 97 - APERTURE VETRATE**

- 1) La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71, 73, 74, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.
- 2) Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il saldo termico di cui alla lettera b) del primo comma del precedente art. 96 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**Art. 98 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

- 1) 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.

**Art. 99 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

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

**Art. 100 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

- 1) 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 ne permettono l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## **PARTE QUINTA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE**

#### **TITOLO I**

#### **INDICI DI EDIFICABILITÀ, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

##### **Art. 101 - INDICI DI EDIFICABILITÀ**

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

##### **Art. 102 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

- 1) All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 2) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri alla data di adozione del P.R.G. della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 101.
- 3) Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

- 4) La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 5) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

### **Art. 103 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

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

### **Art. 104 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

#### **A) CENTRO ABITATO**

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

#### **B) NUCLEO ABITATO**

- 2) Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
  - a) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;

- b) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitate per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
- c) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- d) ai conventi, alle case di cura alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
- e) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 105 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni e autorizzazioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### **Art. 106 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

## **TITOLO II**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 107 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

- 1) Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento di approvazione.

#### **Art. 108 - NORME ABROGATE**

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

#### **Art. 109 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente art. 24.

#### **Art. 110 - POTERI DI DEROGA**

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

#### **Art. 111 – SANZIONI**

- 1) Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.
- 2) Non è ammessa l'oblazione in via breve.

#### **Art. 112 – CONTRASTO CON NORME DI ALTRO REGOLAMENTO COMUNALE O NORMATIVE TECNICHE SPECIFICHE**

1. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento.

2. Le norme tecniche entrate in vigore successivamente al Regolamento Edilizio e/o sue varianti in materia edilizia, impiantistica, sicurezza, igiene sul lavoro, prevenzione incendi, ergonomia per effetto di disposizioni normative europee, nazionali e/ o regionali, o le norme unificate (UNI – CEI – ISO, ecc.) recepite al livello nazionale, prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente regolamento, anche nel caso in cui il regolamento edilizio risulti più restrittivo.