

## INDICE

### PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 -	Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	pag.	8
Art. 2 -	Richiamo a disposizione di legge e di regolamento	pag	8
Art. 3 -	Responsabilità dei committenti, dei progettisti e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei Direttori dei lavori	pag.	14

#### TITOLO II° AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 4 -	Opere soggette a concessione	pag.	16
Art. 5 -	Opere soggette ad autorizzazione	pag.	17
Art. 6 -	Opere non soggette a concessione od autorizzazione	pag.	19
Art. 7 -	Opere da eseguirsi dal Comune	pag.	21
Art. 8 -	Opere da eseguirsi dallo Stato	pag.	21
Art. 9 -	Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare. Relazione per opere interne	pag.	22
Art. 10 -	Norme per la presentazione dei progetti.	pag.	23
Art. 11 -	Concessione ed autorizzazione a costruire	pag.	29
Art. 12 -	Onerosità della concessione	pag.	31
Art. 13 -	Oneri di urbanizzazione	pag.	31
Art. 14 -	Costo di costruzione	pag.	31
Art. 15 -	Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	pag.	32
Art. 16 -	Concessione gratuita	pag.	32

Art. 17 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	pag.	33
Art. 18 - Edilizia convenzionata	pag.	33
Art. 19 - Concessione a lottizzare	pag.	34
Art. 20 - Autorizzazione gratuita	pag.	35
Art. 21 - Evidenza della concessione e del progetto	pag.	35
Art. 22 - Validità della concessione	pag.	36

### **TITOLO III° COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag.	37
Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia	pag.	38
Art. 25 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	39

### **TITOLO IV° ESECUZIONE CONTROLLO DELLE OPERE**

Art. 26 - Punti di linea e di livello	pag.	41
Art. 27 - Inizio e termine dei lavori	pag.	41
Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	42
Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni	pag.	43
Art. 30 - Annullamento della concessione	pag.	44
Art. 31 - Riscossione delle somme	pag.	45
Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag.	45

### **TITOLO IV° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

Art. 33 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	pag.	47
Art. 34 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	pag.	49

## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO I° CARATTERISTICHE EDILIZIE**

Art. 35 - Cortili e lastrici solari	pag.	50
Art. 36 - Chiostrine	pag.	50
Art. 37 - Costruzioni accessorie	pag.	51
Art. 38 - Prescrizioni edilizie particolari	pag.	52

#### **TITOLO II° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

Art. 39 - Decoro degli edifici	pag.	53
Art. 40 - Decoro degli spazi	pag.	53
Art. 41 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	54
Art. 42 - Illuminazione sotterranei	pag.	55
Art. 43 - Recinzione delle aree private	pag.	55
Art. 44 - Alberature	pag.	56
Art. 45 - Coperture	pag.	57
Art. 46 - Scale esterne	pag.	57
Art. 47 - Marciapiedi	pag.	58
Art. 48 - Portici	pag.	58
Art. 49 - Balconi	pag.	59

#### **TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	pag.	60
Art. 51 - Beni ambientali	pag.	60

Art. 52 - Interventi per la protezione della Natura	pag.	62
Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	62
Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	62
Art. 55 - Numeri civici	pag.	63
Art.55 bis Percorsi pedonali	pag.	63

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

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

Art. 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	64
Art. 57 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	64
Art. 58 - Protezione dall'umidità	pag.	65
Art. 59 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.	65
Art. 60 - Isolamento acustico	pag.	66
Art. 61 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	66

#### **TITOLO II° FOGNATURE**

Art. 62 - Fognature private	pag.	67
Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	67
Art. 64 - Condotti chiusi	pag.	67
Art. 65 - Depurazione degli scarichi	pag.	67
Art. 66 - Allacciamenti	pag.	68
Art. 67 - Fognature residenziali	pag.	68
Art. 68 - Prescrizioni particolari	pag.	69
Art. 68bis – Modalità costruttive di allacciamento	pag.	70
Art. 69 - Immondizie	pag.	70



## **TITOLO II° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

Art. 87 - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	87
Art. 88 - Impiego di strutture lignee	pag.	87
Art. 89 - Prevenzione dai pericoli di incendio	pag.	87
Art. 90 - Particolari prevenzioni cautelative	pag.	92
Art. 91 - Uso di gas in contenitori	pag.	93
Art. 92 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag.	93
Art. 92bis Norme per la sicurezza degli impianti	pag.	93

## **TITOLO III° RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

Art. 93 - Sfera di applicazione	pag.	94
Art. 94 - Potenzialità termica installata	pag.	94
Art. 95 - Progetto dell'impianto	pag.	95
Art. 96 - Aperture vetrate	pag.	96
Art. 97 - Composizione degli edifici	pag.	96
Art. 98 - Inerzia termica delle pareti	pag.	96
Art. 99 - Regolazione automatica della temperatura	pag.	96

## **TITOLO IV° NORME TECNOLOGICHE**

Art. 100 - Norme generali	pag.	97
Art. 101 - Terminologia	pag.	98
Art. 102 - Requisiti termici ed igrotermici	pag.	98
Art. 103 - Requisiti illuminotecnici	pag.	100
Art. 104 - Requisiti acustici	pag.	101
Art. 105 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.	102
Art. 106 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	105
Art. 107 - Requisiti relativi alla fruibilità	pag.	106
Art. 108 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	107

Art. 109 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag. 108
Art. 110 - Requisiti relativi alla durabilità	pag. 109
Art. 111 - Requisiti ecologici	pag. 109

## **TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 112 - Opere provvisionali	pag. 110
Art. 113 - Scavi e demolizioni	pag. 111
Art. 114 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 111

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

### **TITOLO I° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Art. 115 - Indici di fabbricazione	pag. 112
Art. 116 - Superficie fondiaria corrispondente	pag. 113
Art. 117 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag. 113
Art. 118 - Definizione di particolari elementi architettonici	pag. 120

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

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

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

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, o atti aventi forza di legge.

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

#### **Articolo 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina della 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:

1) URBANISTICA

Legge 17/8/1942 n° 1150

Circ. Min. LL.PP. 7/7/1954 n° 2495

Legge 6/8/1967 n° 765  
Legge 29/9/1964 n° 847  
Circ. Min. LL.PP. 28/10/1967 n° 3210  
Legge 1/6/1971 n° 291  
Legge 22/10/1971 n° 865  
Legge 28/7/1967 n° 641  
Legge 22/12/1969 n° 952  
Legge 12/12/1971 n° 1133  
Legge 23/1/1974 n° 15  
Legge 5/8/1975 n° 412  
R.D.L. 8/11/1938 n° 1908  
Legge 2/6/1939 n° 739  
Legge 21/12/1955 n° 1357  
Legge 3/11/1952 n° 1902  
Legge 30/7/1959 n° 615  
Legge 5/7/1966 n° 517  
Legge 22/7/1975 n° 382  
D.P.R. 24/7/1977 n° 616  
D.M. LL.PP. 1/4/1968 n° 1404  
D.M. LL.PP. 2/4/1968 n° 1444  
D.M. Sanità 5/7/1975  
Legge 18/4/1962 n° 167  
Legge 27/6/1974 n° 247  
Legge 27/5/1975 n° 166  
Legge 5/8/1978 n° 457  
Legge regionale 21/1/1972 n° 7  
Legge regionale 1/9/1972 n° 12  
Legge regionale 10/12/1973 n° 27  
Legge regionale 13/1/1976 n° 3  
Legge regionale 28/1/1978 n° 12  
Legge regionale 27/1/1978 n° 7  
Legge regionale 28/6/1974 n° 35  
Legge regionale 13/09/1978 n° 57  
Legge regionale 5/03/1985 n° 24  
Legge regionale 30/4/1987 n° 23

Legge regionale 26/1/1988 n° 5  
Legge regionale 30/11/1978 n° 68  
Legge regionale 22/12/1978 n° 69  
Legge regionale 29/12/1978 n° 73  
Legge regionale 31/05/1980 n° 80  
Legge regionale 27/06/1985 n° 61  
Legge regionale 11/03/1986 n° 9  
Legge regionale 05/03/1987 n° 11  
Legge regionale 30/04/1987 n° 23  
Legge regionale 03/09/1987 n° 50 e n° 51  
Legge regionale 28/06/1988 n° 32

2) REGIME DEI SUOLI

Legge 28/01/1977 n° 10  
Legge 5/08/1978 n° 457  
Circolari regionali 9/03/1977  
nota 12 - 1978  
Legge 23/3/1982 n° 94

3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Legge 29/06/1939 n° 1497  
R.D. 3/6/1940 n° 1357  
D.P.R. 3/12/1975 n° 305  
Legge regionale 4/08/1978 n° 41  
Legge regionale 30/11/1978 n° 68  
Circolare regionale 30/10/1978 n° 8761  
Legge 8/08/1985 n° 431

4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO,  
ARCHEOLOGICO

Legge 1/06/1939 n° 1089  
Legge 21/12/1961 n° 1552  
Legge 14/03/1968 n° 292

- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE  
R.D. 22/11/1937 n° 2105  
Legge 25/11/1962 n° 1684  
Legge 5/11/1964 n° 1224  
Legge 2/2/1974 n° 64  
D.M. 3/3/1975 G.U. 93 del 9/4/1975  
D.M. 14/5/1982 G.U. 147 del 31/5/1982
  
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE  
Legge 26/5/1965 n° 595  
D.M. 30/5/1972 G.U. 190 del 22/7/1972  
Allegati n° 42 U.N.I. C.N.R.
  
- 7) CEMENTI ARMATI  
Legge 5/11/1911 n° 1086  
D.M. 16/6/1976 (Suppl. Ord. G.U. 214 del 14/08/1976)
  
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI  
Legge 4/3/1958 n° 179  
Legge 11/11/1971 n° 1046  
Legge 9/2/1963 n° 152
  
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO  
R.D. 30/12/1923 n° 3267
  
- 10) CAVE E MINIERE  
R.D. 29/7/1927 n° 1443  
Legge regionale 17/4/1975 n° 36  
Legge regionale 27/4/1979 n° 32  
Legge regionale 22/1/1980 n° 5  
Legge regionale 7/9/1982 n° 44
  
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI  
R.D. 11/12/1933 n° 1775

- 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E  
DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.  
D.M. 18/12/1975 G.U. Suppl. Ord. 29 del 2/2/1976
  
- 13) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA  
T.U.L.S. 27/7/1934 n° 1265  
D.P.R. 21/10/1975 n° 803 G.U. 22 del 26/1/1976
  
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI  
D.L. 31/08/1945 n° 600  
Legge 29/05/1963 n° 1497
  
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE  
R.D. 8/12/1933 n° 1740
  
- 16) DISPOSIZIONI PER LA CINEMATOGRAFIA  
Legge 29/12/1949 n° 958
  
- 17) INQUINAMENTI  
Legge 13/07/1966 n° 615  
D.P.R. 27/10/1967 n° 1288  
D.P.R. 22/12/1970 n° 1391  
D.P.R. 15/04/1971 n° 322  
Legge 03/06/1971 n° 437  
C.R.A.V. - Disposizioni  
Legge 10/05/1976 n° 319  
Legge regionale 3/04/1980 n° 22  
Legge regionale 6/06/1980 n° 29  
DEL. INTERMINISTERIALE 4/02/1977  
DECRETO MINISTERO SANITA' 02/03/1987
  
- 18) ANTIFORTUNISTICA NEGLI IMPIANTI ELETTRICI  
D.P.R. 27/04/1955 n° 547  
D.P.R. 19/03/1956 n° 302  
norme C.E.I. 11 - 11

11 - 8

S. 423

Legge 1/03/1968 n° 186

19) PREVENZIONE INCENDI

Legge 13/05/1964 n° 469

D.P.R. 26/05/1959 n° 689

Legge 26/07/1965 n° 960

Legge 07/12/1984 n° 818

20) FINANZA LOCALE

R.D. 14/09/1931 n° 1175

D.L. 28/02/1983 n° 55

21) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE

R.D. 12/02/1911 n° 297

R.D. 4/2/1915 n° 148

R.D. 3/3/1934 n° 383

22) I.N.V.I.M.

D.P.R. 26/10/1972 n° 643

23) IMPOSTA DI BOLLO D.P.R.

26/10/1972 n° 634

24) AUTENTICAZIONE DI COPIE

Legge 4/1/1968 n° 15

Legge 11/5/1971 n° 390

25) EQUO CANONE

Legge 27/7/1978 n° 392

26) RISPARMIO ENERGETICO

Legge 30/4/1976 n° 373

D.P.R. 28/6/1977 n° 1052

D.P.Reg. 25/10/1978 n° 1258

27) VINCOLI MILITARI

Legge 1/6/1931 n° 886

Legge 24/3/1932 n° 355

Legge 20/10/1932 n° 1849

R.D. 4/5/1936 n° 1388

Legge 17/10/1957 n° 983

D.P.R. 15/6/1959 n° 393

Legge 8/3/1968 n° 180

Legge 24/12/1976 n° 898

28) CAMPEGGI

Legge 21/3/1958 n° 326

D.P.R. 20/6/1961 n° 869

Legge regionale 3/7/1984 n° 31

29) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

D.P.R. 27/4/1978 n° 384

Legge regionale 30/04/1985 n° 45

Legge 09/01/1989 n° 13

**Articolo 3    RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI  
PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI  
ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI  
PROGETTISTI E DEI DI RETTORI DEI LAVORI.**

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

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili,

periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali .

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile 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 Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini o 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 negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà ed operino in difformità alle norme vigenti o dal progetto approvato.

## **TITOLO II° AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

### **Articolo 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E' 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 od 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 della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- e) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
- g) costruzioni, modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- h) opere di urbanizzazione;
- p) costruzione di locali nel sottosuolo;

Si richiama altresì l'obbligo a chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo ancorchè in corso d'opera.

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, e data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene .

## **Articolo 5      OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco i lavori per interventi di manutenzione straordinaria, e cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed interrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso .

Sono, altresì, oggetto di autorizzazione:

- a) interventi di restauro e di risanamento conservativo e cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili . Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) demolizioni parziali o totali di edifici;

- c) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni e demolizioni di mura di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- d) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- e) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici;
- f) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende, lapidi, ecc..
- g) la realizzazione di opere pertinenziali quali recinzioni (v. Cass. 01/07/89 e Cass. 04/10/90), cancelli (v. Cass. 16/07/90), tettoie (v. Cass. 04/05/86 e Cass. 27/02/89), box e garages a servizio di edifici già esistenti purchè non in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (v. Cass. 29/04/88 e Cass. 27/04/90);
- h) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, messa a dimora ed abbattimento di alberi ad alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- i) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- l) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- m) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne, torri, serbatoi, silos, ecc.); per gli edifici esistenti la cui cubatura non superi comunque 1/5 di quella dell'edificio principale;
- n) mostre campionarie e depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa od accatastati (legnami, laterizi, ecc.) di automezzi, ecc.;

- o) depositi di prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
- p) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio (locali, boxes, tettoie, ecc.);
- q) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune ecc..

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per la autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497.

**Chiunque intenda installare manufatti precari/amovibili diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee deve presentare istanza di permesso con allegata la seguente documentazione :**

- **domanda a firma del richiedente e proprietario dell'area con dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità del permesso, il manufatto temporaneo e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;**
- **planimetria e rappresentazione grafica del manufatto;**
- **documentazione fotografica dei luoghi;**
- **relazione sulla necessità e utilità della struttura temporanea;**
- **perizia sottoscritta da un tecnico abilitato con la quale**  
:

- stima i costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
- certifica il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza;
- verifica che trattasi di manufatto leggero, facilmente amovibile e rispondente solo ad esigenze transitorie.

**Il permesso è rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica per un periodo non superiore a diciotto mesi e nel caso di periodo superiore o interventi diversi da quelli descritti al 2° comma del presente articolo (escluso punto “p”), il rilascio del permesso è preceduto da conforme delibera assunta dalla Giunta Comunale.**

**In caso di costruzioni temporanee il permesso è soggetto al pagamento annuo del contributo di costruzione art. 16 D.P.R. 380/01 pari al 10% di quello dovuto per una costruzione fissa; inoltre è soggetto alla presentazione di fidejussione bancaria, per l'importo pari al 150% dei costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.**

**Qualora la costruzione temporanea non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio di cui al D.P.R. 380/01; in tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, si provvederà d'Ufficio con tutte le spese a carico del richiedente, escutendo la fidejussione presentata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.**

**In ogni caso le costruzioni temporanee possono essere autorizzate per un periodo non superiore a trentasei mesi continuativi.**

## **Articolo 6 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
  
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni.

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di 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) i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia in edifici non vincolati ai sensi della legge 1089/'39 e della legge 1497/'39, purchè non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, nè rispettino le originarie caratteristiche costruttive;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- f) gli interventi comportanti occupazione precaria e temporanea del suolo quali la costruzione di baracche da cantieri, le protezioni stagionali, le mostre campionarie ed esposizioni fieristiche all'aperto .

#### **Articolo 7    OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Per le opere da eseguire dal Comune v'è sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario e non è necessario il rilascio della Concessione che viene ad essere sostituita dalla Delibera di approvazione del progetto.

#### **Articolo 8    OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento 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 .

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme

dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dalla amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

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

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976, n° 898 sulle servitù militari.

#### **Articolo 9    DOMANDE    DI    AUTORIZZAZIONE,    DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE - RELAZIONE PER OPERE INTERNE.**

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

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

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

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

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

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Sindaco provvede sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti (Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro U.S.L., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.) e ne dà comunicazione al Richiedente; si richiama in particolare il disposto della legge 2/2/1974 n° 64 e successive modificazioni che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 50.

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

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

Nei casi di cui al precedente articolo 6, punto c) (opere interne), contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

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

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

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

Devono altresì contenere, per le opere previste dall'articolo 4 (punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u) ) ed all'articolo 5 (punti a), b), c), d) ) l'indicazione della destinazione (del Piano Regolatore Generale) secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame .

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

- A Per le nuove costruzioni anche prefabbricate:
- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
  - b) 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 individuare 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 essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione 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;
  - d) tutte le piante delle fondazioni e 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;
  - e) pianta, in scala 1:100, delle coperture con la indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
  - g) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
  - h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali e dei colori di rifinitura esterna;
  - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate o meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
  - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 116, alla superficie coperta, al volume,

- all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà o atto equipollente con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
  - n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 116;
  - o) documentazione fotografica della zona interessata all'intervento .
- B** Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che eventualmente per la definitiva sistemazione; e consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Qualora si versi nelle ipotesi di cui ai precedenti art. 5, ultimo comma ed art. 6, lettera b).
  - b) relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento .
- C** Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:
- a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
  - b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
  - c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - d) l'indicazione dei materiali impiegati.
- D** Per le demolizioni di edifici:
- a) 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 pareti da demolire;

- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- E Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti d), e), f ), dell'articolo 5:
- a) planimetria quotata, in scala 1: 100, qualora necessaria;
  - b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1 :20;
  - c) indicazioni di materiali e di colori .
- F per le opere previste al punto i ) dell'articolo 4:
- 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, redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
  - b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
  - c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
  - d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con la indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote piani-altimetriche;
  - e) progetto di lottizzazione: 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.M, LL.PP. 2/4/1968 e Legge Regionale 27/6/1985. n° 61), quotato piani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione 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) progetto in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
  - h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
  - i) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi;
- H Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- a) planimetria, in scala 1:500 (qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata.
- I Per le opere di manutenzione straordinaria:
- a) relazione descrittiva dei lavori;
  - b) adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto.
- L Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 con la indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

- M Per le opere previste al punto s) dell'articolo 4:
- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.
- N Per le mostre e i depositi previsti al punto r) dello articolo 4:
- a) planimetrie dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- O Per gli impianti tecnici previsti al punto u) dell'articolo 4:
- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
  - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.
- P Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.  
In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e nè manterrà aggiornato il relativo elenco.

## **Articolo 11 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n 1150, e successive

modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

In particolare il rilascio della stessa avverrà a seguito di presentazione, se dovuta da parte del richiedente, della seguente documentazione:

- attestazione dei versamenti relativi agli oneri di concessione;
- atti notarili registrati e trascritti a salvaguardia dei diritti di terzi;
- dichiarazione e grafici illustrativi del progettista sulla conformità del progetto presentato alle prescrizioni della Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione .

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di vincolo ai sensi del successivo articolo 116.

La concessione 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 Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale.

Nell'atto di concessione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata.

A motivazione vanno fra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessati licenze viciniiori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 70 e del 1° comma dell'articolo 72 in ordine alle costruzioni fruienti di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

L'autorizzazione a costruire va rilasciata secondo le norme soprariportate, salva la formazione del silenzio assenso, in caso di mancata risposta entro 60 giorni.

## **Articolo 12 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

## **Articolo 13 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n° 61 del 27/6/1985 e successive eventuali modificazioni e/o integrazioni .

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione .

#### **Articolo 14 COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n° 61 del 27/6/1985 e successive eventuali modificazioni ed integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

#### **Articolo 15 ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Sindaco, avvalendosi dell'ufficio tecnico, e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e comprarle con le somme che il medesimo avrebbe realizzato direttamente le opere. 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.

#### **Articolo 16 CONCESSIONE GRATUITA**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- 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 proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei 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 e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

#### **Articolo 17 ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

La concessione relativa ad attività industriali, artigianali, agricole, turistiche, commerciali e direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo calcolato sulla base delle tabelle parametriche allegate alla L.R.

26/06/1985, n° 61, anche qualora i volumi siano collocati al di sotto del livello del suolo.

### **Articolo 18 EDILIZIA CONVENZIONATA**

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 da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, il 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 .

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 ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

### **Articolo 19 CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consigliere del Piano di Lottizzazione e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consigliere ed il rilascio del nulla-osta da parte dell'ente competente;

- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

Si richiama in particolare il disposto della legge 2/2/1974 n° 64, che pone speciali prescrizioni per le zone sismiche.

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

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

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

La concessione viene sempre rilasciata salvi i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al consiglio comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

## **Articolo 20 - AUTORIZZAZIONE GRATUITA**

L'autorizzazione è gratuita nei seguenti casi:

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

## **Articolo 21 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 0,70 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

## **Articolo 22 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica degli interessati della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità non può essere superiore ai tre anni 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. 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 di cui il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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.

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 decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n 1150.

## **TITOLO III°      COMMISSIONE EDILIZIA**

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

Previo esame da parte degli uffici comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'articolo 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli 4 e 5, compresi gli elaborati di massima di cui al precedente articolo 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sulla osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientali.

La commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della concessione e in particolare:

- sui prospetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;

- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

Non sono sottoposti al preventivo parere della Commissione edilizia gli interventi su immobili non sottoposti a vincoli conservativi di P.R.G. o di tutela storico – artistica – paesaggistica di cui al D.Lgs 29.10.99 n. 490, di seguito specificati:

- ❑ Opere realizzabili mediante autorizzazione edilizia e/o denuncia d'inizio attività riconducibili negli elenchi di cui agli artt. 5 – 6 del vigente regolamento edilizio, all'art. 76 L.R. 27.6.85 N. 61 e art. 2 comma 60 della L. 23.12.96 N. 662 come modificata dalla L. 23.5.97 N. 135;
- ❑ Variazioni apportate in corso d'opera di cui al 1° comma art. 97 L.R. 27.6.85 N. 61 che non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ❑ Opere conseguenti a interventi sanabili eseguiti in parziale difformità dalla concessione edilizia o autorizzazione o dalla relativa istanza di cui al 3° comma art. 97 L.R. 27.6.81 N. 61;
- ❑ Rinnovo e proroga della validità di concessioni o autorizzazioni edilizie.

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

La Commissione Edilizia è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.

Sono sempre membri di diritto:

- il Sindaco o l'assessore delegato;
- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato .

*Ai fini e per gli effetti della L.R. 31.10.1994, n. 63, la Commissione Edilizia va integrata da due esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente.*

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono **almeno in numero di tre**, scelti tra esperti, **in materia di urbanistica, edilizia e competenti nelle materie riguardanti il presente regolamento. A tal fine la nomina viene effettuata sulla base di candidati, laureati e diplomati competenti in materia o, in alternativa dipendenti di altri Enti pubblici, previa acquisizione della disponibilità a ricoprire l'incarico e del relativo curriculum.**

**La Commissione Edilizia, limitatamente ai pareri di cui al 1° comma della L.R. 63/1994**

**e con le modalità ivi previste, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, con presenza regolamentata secondo la normativa vigente.**

**I tre membri eletti e i due membri esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente di cui alla L.R. 31.10.1994, n. 63 sono nominati dal Consiglio Comunale con due distinte votazioni.**

In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I membri eletti durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati ed esercitano le loro funzioni non oltre 45 giorni dalla scadenza di tale termine, fatta salva ogni altra norma contenuta nella L. 15.07.1994, n. 444.

Assiste alle sedute come segretario, se ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

Le sedute ed 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° 383 e successive modificazioni in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E. obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco **Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale**; ove per altro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione al suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

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

**I pareri della Commissione Edilizia devono essere congruamente motivati.**

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza **che comprenda il oltre al** rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

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

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

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno cinque giorni prima di ogni seduta a mezzo lettera raccomandata .

Per la validità delle adunanze, è richiesta la maggioranza dei componenti.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione di fungere da relatore su particolari progetti. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente .

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

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

## **TITOLO IV° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

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

Il titolare della Concessione di cui all'articolo 4 tranne i punti d) ed e) o della Concessione di cui all'art. 19, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente .

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

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

### **Articolo 27 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.**

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

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura nell'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera .

Negli altri casi previsti dall'articolo 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 o alle modifiche autorizzate, per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo,

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'articolo 19.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il Concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 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 dei lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio e relativo codice fiscale.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentata la seguente documentazione integrativa qualora dovuta:

- copia della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e delle strutture metalliche ai sensi della Legge 1086/71 e quanto prescritto dall'art. 18 della Legge 64/74 (provvedimenti in materia di costruzione nelle zone dichiarate sismiche);
- progetto delle opere in materia d'uso razionale dell'energia e di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91;
- progetto delle opere in materia di sicurezza degli impianti in genere, ai sensi della Legge 46/90.

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

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco e ottenere la Concessione.

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

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità .

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale .

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

## **Articolo 29 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati. In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita .

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi .

Eventuali altre trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti .

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad eseguire programmi annuali di controllo ispettivo dell'intero territorio comunale al fine di accertare eventuali violazioni di carattere urbanistico ed edilizio.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione alla Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e della relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.

### **Articolo 30 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'articolo 32.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione

in pristino il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale .

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

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

I contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910 n° 639.

### **Articolo 32 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'**

Qualora si accerti l'esecuzione di nuove opere edilizie e/o urbanistiche abusive da parte di un soggetto non avente titolo, su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate a opere o spazi pubblici ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica, il Sindaco provvede, entro giorni 15 dalla data di accertamento alla immediata demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi; qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n° 1766, nonché dalle aree di cui alle LL. 1 giugno 1939 n° 1089, 29 giugno 1939 n° 1497, o 16 aprile 1973, n° 171, il Sindaco, previa comunicazione alle autorità competenti, entro lo stesso termine adotta identico provvedimento, quando alla demolizione e ripristino dei luoghi non vi abbiano già provveduto, di propria iniziativa, le stesse amministrazioni. Le spese sono sempre a carico dei responsabili dell'abuso.

Qualora si accerti una lottizzazione abusiva ai sensi dell'articolo 18 della L. 28 febbraio 1985, n° 47, si applica la disciplina prevista allo stesso articolo della stessa legge.

In ogni altro caso di intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Sindaco, entro 15 giorni dalla data dell'accertamento, emette un'ordinanza con l'ingiunzione di sospendere provvisoriamente ogni attività ed eventualmente fa apporre sigilli alle opere in costruzione.

L'ordinanza è notificata, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo del messo comunale, al proprietario e al titolare della concessione o autorizzazione, quando si tratti di persona diversa, nonché al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori. La responsabilità dei soggetti citati è fissata a norma dell'articolo 6 della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

L'ordinanza è affissa all'albo pretorio del Comune e comunicata, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n° 10, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici.

L'ordinanza di sospensione decade qualora il Sindaco non adotti un provvedimento entro 60 giorni.

Nel caso di concessione o autorizzazione tacitamente assentita che risulti in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, quando si tratti di vizi del procedimento e/o di difformità progettuali o esecutive parziali, il Sindaco, entro 60 giorni dall'ordinanza di sospensione, indica le illegittimità rilevate e assegna un termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni, per consentire la sanatoria del procedimento e/o provvedere alle modifiche richieste; quando invece si tratti di vizi o di difformità insanabili oppure a seguito di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco ha 60 giorni di tempo, rispettivamente dalla ordinanza di sospensione o dalla scadenza del termine assegnato, per adottare il provvedimento definitivo conseguente all'abusività accertata .

## **TITOLO V° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

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

Anche ai fini di cui al precedente articolo, le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici, per cui è richiesta la concessione, non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente, di abitabilità o agibilità.

Il certificato è rilasciato a norme delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza tacitamente assentita, nonché alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione.

Il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui all'articolo "locali abitabili" o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al capo P, art. 10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono.
- e) certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'Acquedotto Comunale;

- f) documentazione dell'avvenuto deposito, presso l'U.T.E., degli elaborati catastali di competenza;
- g) il numero civico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe Comunale;
- h) versamento di tasse per Concessioni Comunali.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dall'autorità competente, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti .

Si richiama il disposto della legge 5/11/1971 n° 1086.

Il Sindaco 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.

Il sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 60 giorni dalla richiesta del certificato; l'istanza si intende accolta in caso di inutile decorso del termine.

Prima del termine di cui al comma precedente ed in assenza del certificato o dopo motivato diniego, il Comune e le aziende di erogazione dei servizi pubblici non possono effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative a subentri.

Per gli insediamenti industriali ed artigianali le forniture di cui al comma precedente possono essere effettuate dopo il rilascio della concessione ad edificare. Tali forniture sono revocate in caso di mancato rilascio del certificato di agibilità entro quattro anni dalla data di inizio lavori.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 19.

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

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

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'articolo 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente articolo 32.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO I° CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Articolo 35 CORTILI E LASTRICI SOLARI**

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e/o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili e i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

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

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina, nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina .

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

### **Articolo 37 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

*Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.*

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. 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 l'assoluta necessita e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso .

Sono ammessi i locali interrati sottostanti ai fabbricati; per comprovate necessità è ammessa altresì la costruzione di locali nel sottosuolo senza sovrastanti corpi chiusi, destinati esclusivamente a vani accessori., anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purchè gli stessi siano contenuti entro un rapporto massimo del 25% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

Deve comunque essere assicurata la stabilita del suolo.

La relativa concessione e soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della Legge 28/01/1977 n° 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

**Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione di modesti elementi di arredo con struttura leggera e facilmente amovibile quali: barbeque, gazebo, cassette in legno di superficie coperta non superiore a mq. 9 .**

**Le cassette in legno potranno essere collocate sul versante del lotto opposto al fronte principale dell'edificio e dovranno rispettare i seguenti parametri :**

- **altezza massima ml. 2,50;**
- **distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini di proprietà; distanze inferiori sono ammesse previo assenso tra proprietari confinanti;**
- **distanza dai fabbricati e poggioli: ml. 3,00; distanze inferiori sono ammesse previo assenso del proprietario confinante.**

**I pergolati con struttura piana, leggera, facilmente amovibile, priva di copertura, con altezza complessiva non superiore a ml. 2,40 e volume non superiore al 20% dell'edificio principale, possono essere collocati ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini di proprietà e ml. 3,00 dai fabbricati e poggioli; distanze inferiori sono consentite previo assenso dei proprietari confinanti.**

**Barbeque, pergolati, gazebo e cassette in legno dovranno essere correttamente inseriti nel contesto e in caso di fabbricati plurifamiliari gli elementi di arredo installati nelle varie proprietà costituenti l'edificio dovranno essere uniformi dal punto di vista della tipologia costruttiva, dei materiali e dei colori.**

**I suddetti manufatti devono rispettare le distanze dalle strade previste dagli artt. 26 – 28 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. All'interno dei centri abitati la distanza dalle strade tipo "F" può essere ridotta a ml. 3,00 qualora risulti salvaguardata la sicurezza alla circolazione nelle curve e intersezioni stradali rispettando il campo visivo previsto dall'art. 43 del Regolamento Edilizio.**

**Nelle aree urbane l'installazione dei suddetti manufatti è subordinata al rispetto degli standard a verde alberato fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione.**

## **Articolo 38    PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino - ripostiglio per ogni unita abitativa con divieto assoluto di ricavarlo/i nell'eventuale spazio adibito a portico.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

## **TITOLO II° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

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

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

A tale proposito il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari la esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, 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.

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

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

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

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

A tale riguardo il Sindaco, 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 e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi .

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

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

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

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel 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 marciapiedi, a condizioni che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00. In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) 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. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali ed altri infissi, qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.  
Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne .

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Articolo 42 ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

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 posizionate verticalmente negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Articolo 43 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

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, costituite da essenze locali tipiche

(bosso, ligustro), cancellate senza punte acuminate, speroni, ecc., muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,30 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante dal piano di campagna per i confini interni; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

In prossimità delle curve o intersezioni stradali, le recinzioni devono essere 'a giorno' e devono salvaguardare la sicurezza della circolazione, assicurando in ogni caso un campo visivo non inferiore a ml. 30,00.

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00;

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 e non devono superare l'altezza massima di ml. 1,50. E' prescritta l'esecuzione di recinzioni "a giorno" con zoccolo in muratura H. cm. 40 e sovrastante rete metallica inferriata od altro;

In prossimità delle curve o intersezioni stradali, le recinzioni devono essere 'a giorno' e devono salvaguardare la sicurezza della circolazione, assicurando in ogni caso un campo visivo non inferiore a ml. 15,00.

d) Non è consentita la costruzione di sovrastrutture, tettucci o simili, in prossimità degli accessi.

#### **Articolo 44 ALBERATURE**

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

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 ecologiche locali . Si prescrive l'uso di essenze locali a foglia caduca, evitando la piantumazione di conifere ed essenze esotiche.

#### **Articolo 45 COPERTURE**

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

Di norma le coperture dovranno essere realizzate a falde con materiali e pendenze tali da inserirsi nelle forme locali; materiali e forme diversi sono ammessi per costruzioni di impegno architettonico e comunque opportunamente motivati.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

#### **Articolo 46 SCALE**

Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima di ml. 3,00 dal piano campagna nei soli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari.

Le scale che costituiscono parte comune negli edifici residenziali plurifamiliari sono computate nel volume urbanistico e vanno inserite nell'organismo dell'edificio attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120, una pendenza limitata, parapetti di altezza non inferiore a cm. 100, pedata antidrucciolevole e corrimano installato su entrambi i lati;
- Il corpo scala dev'essere dotato di copertura e chiusura su tutti i lati.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Articolo 47 MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

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.

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

#### **Articolo 48 PORTICI**

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 e ricavati all'interno del fabbricato.

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed 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.

#### **Articolo 49 BALCONI**

Fermo restando quanto prescritto all'articolo 42 e all'art. 82 si suggerisce che i prospetti degli edifici siano adeguatamente provvisti di poggioli e balconate; i relativi parapetti di protezione dovranno essere realizzati con materiali che si armonizzano con l'intero edificio .

### **TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **Articolo 50 INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO**

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

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

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

Particolare cura va osservata nell'effettuare interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi manufatti, fermo restando quanto previsto dal precedente articolo lo 44.

#### **Articolo 51 BENI AMBIENTALI**

Spetta alla Regione:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il parere del Ministero per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalla Regione;

- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta, per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave;
- d) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e) la adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- f) la adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative;
- g) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'articolo 2 della legge 29 giugno 1939, n° 1497 e dell'articolo 31 del Decreto Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975, n° 805;
- h) le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.  
Il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi. L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle norme poste dalla legge regionale 4/8/78 n° 41, salvo quanto previsto dalla legge 8/8/1985, n° 431.

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

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

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

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico - artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

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

Al Comune 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;

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

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

### **Articolo 55 NUMERI CIVICI**

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

### **Articolo 55 bis PERCORSI PEDONALI**

I percorsi pedonali dovranno essere adeguatamente segnalati, protetti ed attrezzati in modo da renderli fruibili alla totalità della popolazione; la realizzazione e la manutenzione spettano all'Amministrazione Comunale, salvo diverso regime regolato da apposito atto convenzionatorio.

Le caratteristiche dimensionali dovranno essere tali da consentirne l'uso alle persone purchè a piedi o con mezzi non motorizzati.

I percorsi pedonali di tipo urbano, previsti all'interno di zone urbanizzate, potranno essere perimetrati con materiali tradizionali quali cotto, sasso, pietra viva e similari, attrezzati con elementi di arredo che ne consentano un ottimale utilizzo quali panchine, cestini, rastrelliere per biciclette; potrà essere assicurata un'adeguata illuminazione.

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

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

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

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

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

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

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

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

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

## **Articolo 58    PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo,

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità .

I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo articolo 71 qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alla quota media piano di campagna circostante.

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 un intercapedine.

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

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

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

La coibentazione di edifici esistenti nel caso di particolari situazioni adeguatamente motivate, è consentita anche all'esterno degli edifici, l'aumento di cubatura derivante è considerato "volume tecnico".

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'articolo 60 del presente Regolamento, ove occorra, munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

## **Articolo 60 ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

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

Il Sindaco, 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 , conformemente alla legge 13/7/1966 n° 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene .

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

## **TITOLO II°      FOGNATURE**

### **Articolo 62    FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs. 11.5.1999 n. 152 e successive modifiche, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale e quanto prevede il Piano Regionale di Risanamento.

### **Articolo 63    CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

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 .

### **Articolo 64    CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

### **Articolo 65    DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi del D.Lgs 11.5.1999 n. 152 e normativa Regionale, nonché Regolamento Comunale di Fognatura e quanto prevede il Piano Regionale di Risanamento delle Acque, il D.M. Ambiente 26.5.1999 e Delibera Interministeriale 4.2.1977.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti 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.

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

#### **Articolo 66 ALLACCIAMENTI**

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

#### **Articolo 67 FOGNATURE RESIDENZIALI**

Và prevista in generale una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'affluente deve rispettare i limiti e le prescrizioni previste dal D.M. 30.7.1999 nonché alle vigenti norme statali e quanto prevede il Piano Regionale di Risanamento delle Acque, il D.M. Ambiente 26.5.1999 e la Delibera Interministeriale 4.2.1977.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico - economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme dell'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n° 48 del 23.2.1977 - Suppl. Ord. ) allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione .

### **Articolo 68    PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00, e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

In presenza di locali interrati e/o seminterrati, gli eventuali scarichi devono essere convogliati in una vasca a tenuta stagna opportunamente dimensionata dalla quale meccanicamente i liquami dovranno essere portati a quota idonea per uno smaltimento a pendenza naturale.

Secondo quanto previsto dal Regolamento Consorziale per il servizio pubblico di fognatura e depurazione.

## **Articolo 68 bis – MODALITA' COSTRUTTIVE E DI ALLACCIAMENTO**

La rete fognaria di ogni singolo edificio dovrà essere distinta in acque nere ed acque meteoriche. Le condotte dovranno confluire separatamente alle rispettive reti fognarie pubbliche secondo le modalità tecniche di allacciamento previste dal Regolamento Consorziiale di fognatura.

Agli scarichi provenienti dai locali interrati o seminterrati, posti al di sotto di cm. 50 dal piano stradale, dovrà essere predisposto idoneo impianto di sollevamento dotato almeno di due elettropompe sommergibili, di accessori idraulici e di apparecchiature che precludano fenomeni di riflusso o rigurgito. L'impianto sarà comandato automaticamente e andrà dotato di sistema di allarme che entri in funzione in caso di mancato funzionamento o di assenza di alimentazione di corrente.

In ogni caso, nei fabbricati con locali parzialmente o totalmente interrati, la rete di scarico andrà dotata di accorgimenti tecnici per evitare fenomeni di rigurgito o inconvenienti causati dalla sovrappressione che potrebbe crearsi nelle condotte pubbliche (valvole di non ritorno, ecc.).

E' obbligatoria l'installazione di bacini condensa grassi in corrispondenza degli scarichi di cucine e lavanderie e di fossa biologica all'uscita dei w.c., come previsto dall'allegato 2,lett. A, punto 3 del Regolamento Consorziiale, per recapito in fognatura mista.

## **Articolo 69 IMMONDIZIE**

Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di falda del tetto; deve avere accesso ed areazione direttamente dall'esterno, deve

avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

## **TITOLO III° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

### **Articolo 70 PARAMETRI ABITATIVI**

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

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

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

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

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (ripostiglio, magazzino) di superficie totale netta non inferiore a 9,00 mq e di autorimessa di dimensione non inferiore a ml. 5,00 x 2,50, fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le abitazioni bilocali (e precisamente i minialloggi costituiti da due vani utili, quali cucina-soggiorno, camera e servizi con altezza utile non inferiore a ml. 2,40) devono avere una superficie di calpestio non inferiore a mq. 46 escluso garage, locali accessori esterni all'abitazione e sottotetti praticabili con altezza utile media non superiore a ml. 2,00.

Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali plurifamiliari e di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, la tipologia degli alloggi deve conformarsi alle seguenti proporzioni:

- . la percentuale massima per i monolocali, come sopra definiti, non potrà superare il 10 % del numero complessivo delle unità abitative.
- . la percentuale massima per i monolocali e bilocali, come sopra definiti, non potrà superare la percentuale del 25 % del numero complessivo delle unità abitative;
- . ogni altro alloggio facente parte dell'edificio deve avere una superficie di calpestio non inferiore a mq. 60 escluso garage, locali

accessori esterni all'abitazione e sottotetti praticabili con altezza utile media non superiore a ml. 2,00;

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 5.8.1978 n° 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla citata legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

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

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5.8.1978 n 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori non inferiore a m. 2,40 .

Per i solai costituiti da travatura a vista, l'altezza utile è misurata sottotrave nel caso in cui lo spazio tra le travi sia minore di 60 cm., e sopra trave negli altri casi.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n° 166;

- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e m. 2,40 per i vani accessori.

## **Articolo 72 LOCALI ABITABILI**

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

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

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) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Tale rapporto può essere soddisfatto anche mediante finestre zenitali nel limite del 50% della superficie necessaria.

Per i piani terra adibiti ad attività, usi collettivi e negozi è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 .

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. 2,40.

### **Articolo 73 SOTTOTETTI O MANSARDE**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 70 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m. 2,70 con minimo di m. 2,20.

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

Al fine del computo dei parametri di cui al successivo articolo 117 si precisa che si ritiene potenzialmente abitabile quella porzione di sottotetto avente una superficie minima di mq. 50, ed una altezza media corrispondente a quanto previsto al comma 2.

### **Articolo 74 CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dagli articoli precedenti , devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di falda del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

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

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di : W.C., bidè , 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, salvo la possibilità di altri servizi non illuminati direttamente dall'esterno, ma aerati a mezzo condotte di cui D.M. del 5.7.1975.

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

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,5 e provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fino oltre il tetto, della sezione minima di mq. 2,00. In conformità all'art. 18 della legge 27.5.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

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

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso

fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m. 1,00.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 60.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore cm. 50 dai piani su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm. 100; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

## **Articolo 76/BIS RECUPERO DI FABBRICATI ESISTENTI**

Nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti, con esclusione di trasformazioni che prevedano la ricostruzione dei manufatti, qualora non sia modificata la destinazione abitabile o accessoria dei locali preesistenti, è ammesso il mantenimento delle altezze e dei parametri di illuminazione esistenti anche in misura inferiore ai minimi di cui ai precedenti articoli.

Per gli edifici ricadenti in Z.T.O. A, con esclusione di trasformazioni che prevedano la demolizione e ricostruzione dei manufatti, e per i fabbricati oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e art. 28 L.R. 61/85 sono ammessi i seguenti parametri :

- locali abitabili: altezza minima ml. 2,50  
superficie finestrata 1/12 della superf. di pavimento
- locali accessori: altezza minima ml. 2,20;
- servizi igienici : è ammessa l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata.

E' ammesso il mantenimento delle altezze e dei parametri di illuminazione/aerazione esistenti in misura inferiore ai minimi di cui ai precedenti articoli, anche nei casi di demolizione e ricostruzione dei manufatti, qualora sussista per la ricostruzione, l'obbligo del mantenimento delle quote di gronda e di colmo, previo parere Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

## **Articolo 77 CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, in caso di ristrutturazione in ml. 2,20; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

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

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10 e non superare i ml. 2,50.

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

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospicienti.

## **TITOLO IV° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

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

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 volumi l'ora .

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

### **Articolo 80 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie in generale 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 alla generalità degli utenti, - dotando l'impianto di idonea strumentazione tecnica attraverso uno studio di percorsi alternativi.

Oltre alle prescrizioni, di cui al precedente articolo 75 sarà pertanto dedicata particolarmente cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere. In ogni caso devono essere rispettate le disposizioni dettate dalla L. 09/01/89 n° 13 e dal D.M. 14/06/88 n° 236 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Sono considerati locali abitabili: gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

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

#### **Articolo 82 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammesse, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, in modo da favorire una continuità sia spaziale che temporale dell'edificazione in genere.

I nuovi corpi di fabbrica proposti devono comporsi a formare aggregazioni edilizie in linea o planimetricamente sistemati a delimitare spazialmente una corte secondo i criteri espressi nei commi successivi.

Eventuali nuove costruzioni la cui sedimentazione storica risulti già caratterizzata da insediamenti preesistenti, possono essere realizzate anche in aderenza secondo le modalità fissate al comma precedente.

Costituiscono costanti fondamentali alla progettazione:

- a) i materiali da costruzione utilizzati;
- b) la strutturazione di questi in organismi edilizi continui;
- c) il carattere formale risultante rapportato al contesto circostante.

Le prescrizioni formali per la realizzazione della nuova edificazione da destinare ad esclusivo uso residenziale, sono le seguenti:

- a) l'impianto planimetrico va impostato su unità formali di base, in modo da ottenere risultati semplici e compatti, preferibilmente di forma rettangolare, la cui aggregazione rispetti le regole di un impianto assiale (possibilmente rivolto verso Sud), costituito da un insieme chiuso (parte residenziale) con antistante sistema aperto (parte a porticato);
- b) l'elemento unificante e caratterizzante l'insieme edilizio viene individuato nel portico (architrovato o ad arco a tutt'altezza o meno) improrogabilmente a filo e cioè non aggettante rispetto al perimetro dell'abitazione, salvo nel caso di annessi rustici, per i quali è ammesso il ricavo della "teggia"; **Negli ampliamenti collegati all'edificio preesistente tramite porticato, quest'ultimo deve avere larghezza e altezza non inferiore ad uno dei due volumi adiacenti.**
- c) gli allineamenti planimetrici devono essere continui, cioè senza spazi o riseghe, in modo da consentire una configurazione costante e definita;
- d) le coperture sono a due falde, con pendenza minima del 35% e con linea di colmo secondo l'asse maggiore del fabbricato. Sono consentiti gli

sbalzi nei colmi di copertura o "salti di tetto" fra elementi edilizi che compongono l'insieme. Per una eventuale edificazione di particolare morfologia volumetrica è ammessa la copertura a padiglione;

- e) si prescrive l'uso del cotto nella realizzazione dei manti di copertura mediante tegole curve a "coppo" di colore rosso o miscelate;
- f) gli sporti del tetto dovranno conformarsi per tipo e dimensione a quanto fatto tradizionalmente nel passato e non superare comunque i 70 cm. di aggetto. Nel caso di coperture a due falde gli sporti non dovranno superare i 70 cm. sulle fronti principali e 30 cm. sui lati;
- g) non è ammesso l'inserimento in prospetto l'inserimento di terrazze o poggiali in aggetto;
- h) i serramenti esterni devono essere obbligatoriamente in legno naturale e verniciato o tinteggiato a smalto nei colori marrone, rosso mattone o verde bottiglia con oscuri del tipo a libro o anta. Eventuali serramenti in alluminio o metallo devono essere opportunamente verniciati. E' vietato l'uso delle tapparelle;
- i) le murature potranno essere lasciate in mattoni faccia a vista oppure potranno essere usati intonaci e rivestimenti esterni che, nel richiamare nell'aspetto quelli tradizionali, escludano i graffiati, i plastificati ed i piastrellati;
- l) i camini con torrette dovranno uniformarsi, contestualmente a quelli alla "vallesana", alle forma tipiche locali;
- m) i solai potranno essere in legno ad orditura semplice o in latero cemento ad eccezione di quelli dei porticati che devono essere esclusivamente in legno;
- n) il sistema di collegamento verticale dovrà essere preferibilmente realizzato con scale a rampa rettilinea e a due/tre rampe piegate a

gomito, con andamento ortogonale rispetto al fronte principale dell'edificio. E' fatto divieto l'uso di sistemi di collegamento verticali realizzati esternamente ai fabbricati.

La nuova edificazione di annessi rustici dovrà essere realizzata secondo tipologie tradizionali, ancorchè reinterpretate alla luce delle nuove esigenze produttive e delle tecnologie costruttive più recenti che, nel rispetto di forme dimensioni e gradi di finitura, ne denunciano la loro specifica funzionalità.

Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui ai commi precedenti le sole protezioni stagionali, le serre, i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale e quelli destinati all'allevamento e allo stazionamento del bestiame.

Essi dovranno obbligatoriamente essere opportunamente distinti e distaccati dalla casa di abitazione e dai relativi annessi rustici ad essa collegati e potranno essere realizzati in materiali prefabbricati, con coperture piane, a falde o a volta che ne denuncino la specifica destinazione ed uso.

Non sono altresì soggetti alle presenti norme gli ampliamenti e/o interventi modificatori riguardanti fabbricati sede di attività produttive definite improprie (di cui all'art. 28 delle Nda) ed i fabbricati definiti non più funzionali alle esigenze del fondo di cui al 4° comma dell'art. 30 delle Nda, entrambi manufatti estranei alla tradizionalità agricola. Per essi dovranno essere adottati tipologie e materiali costruttivi che ne denuncino la specifica funzione ed uso.

Viene prescritta, in ogni caso, la piantumazione di essenze arboree di alto fusto onde creare un'opportuna cortina di mascheramento.

Relativamente alle aree esterne:

- a) non sono ammessi riporti di terreno, se non nei casi specifici in cui occorra sistemare le aree secondo la quota normale della zona circostante;
- b) gli spazi antistanti le abitazioni e gli annessi rustici ad esse accorpati vanno sistemati a giardino o cortile evitando l'utilizzo di pavimentazioni che comportino l'impermeabilizzazione permanente del suolo.

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

La costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della L.R. 05/03/85 n° 24 è ammessa nel limite di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle, ai sensi della D.G.R. 26 giugno 1992 n° 3733 e della Circolare 19 maggio n° 20, devono essere provviste di concimaie a tenuta stagna e/o di vasche e di lagoni di accumulo per la raccolta delle deiezioni, collegati anche direttamente agli allevamenti produttivi, distanti:

- m. 20 dalle strade
- m. 50 da cisterne, prese d'acqua potabile, fontane.

Dai confini di proprietà, dai fabbricati ad uso residenza, dalle Z.T.O. valgono le distanze previste per gli allevamenti di tipo aziendali/non intensivo e a carattere familiare.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 67.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi devono rispettare le distanze fissate nella D.G.R. n° 7949 del 22/12/89.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

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

### **TITOLO I° NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

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

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'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 ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

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

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità. In caso di inerzia dei privati proprietari il Sindaco può, previa notifica agli interessati degli interventi da compiere, riservarsi l'intervento sostitutivo con rivalsa della spesa sostenuta.

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

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 immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati .

## **TITOLO II PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

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

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF . che rilascia in proposito apposita certificazione.

### **Articolo 88 IMPIEGO D I STRUTTURE LIGNEE**

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

### **Articolo 89 PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

- **Preventivo nulla - osta dei Vigili del Fuoco**

E' 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.; (o con più di nove automezzi);
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
  - riscaldamento 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 artigiani;
- 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 edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m.

- **Collaudi dei Vigili del Fuoco**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente 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 tabella annessa al D.M. 16.02.82 e successive modifiche ed integrazioni.

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 26/7/65 n° 966, nella legge 7/12/84 n° 818 e successive modifiche ed integrazioni;

- **Particolari norme di legge o di buona tecnica:**

1) Edifici ad uso civile (compresi nel punto a);

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 14.9.1961

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.

Scale: Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue 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 all'altezza ed 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

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

2) Edifici industriali, artigianali e commerciali compresi nei punti b, c

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';

Compartimentazione: in relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, etc. 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 metri quadrati.

Aperture 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;

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.;

3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21/10/1974 e successive modifiche ed integrazioni;

4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n° 119 del 14/11/67 e successive modifiche ed integrazioni;

5) 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:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili, gasoli) Circolare Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/1971 e successive modifiche ed integrazioni;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare Ministero dell'Interno n° 68 del 25/11/1969 e successive modifiche ed integrazioni;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 6/2/1975 e successive modifiche ed integrazioni;

6) 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 in tubazioni in ferro zincato, 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 Ø 45 - 70 mm., muniti del corredo di uso, devono essere 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;

7) Impianti elettrici

La legge 1/3/1968 n° 186 e successive modifiche ed integrazioni "Disposizioni 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);

8) Impianto per l'impiego del gas combustibile

La legge 6/12/1971 n° 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" e successive modifiche ed integrazioni 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.

## **Articolo 90 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

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

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

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette 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 .

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

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

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

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

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 89, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco .

### **Articolo 92 bis NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.**

Gli impianti elencati all'art. 1 della L. 05/03/90 n° 46 devono rispettare le disposizioni della stessa legge dettate.

## **TITOLO III° RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI**

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

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30/4/1976 n° 373, al D.P.R. 28/6/1977 n° 1052, al D.M. 10/3/1977.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali con volumetria inferiore a mc. 2.000 .

Dovrà in ogni caso essere garantita la rispondenza a quanto richiesto dalla L. 30/4/1976 n° 373 e successive eventuali modifiche.

### **Articolo 94 POTENZIALITÀ TERMICA INSTALLATA**

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 "Go" indicati nella seguente tabella:

<b>Tipo di edificio</b>	<b>Volume abitabile</b>	<b>G<sub>o</sub> (Kcal/hm<sup>3</sup> °C)</b>	
		<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>
Indipendente	Inferiore a 250 m <sup>3</sup>	0,80	0,95
Indipendente	Fra 250 e 600 m <sup>3</sup> (estremi esclusi)	0,70	0,85
Indipendente	Oltre 600 m <sup>3</sup>	0,60	0,70
Non indipendente	Qualunque	0,60	0,70

In cui:

- Per volume abitabile si intende quello definito all'articolo 117.
- Per edificio indipendente si intende la casa singola o a schiera.

- Per zona B si intende i Comuni delle provincie di Belluno (tutti) di Treviso.
- Tali valori "Go" tengono conto della maggiorazione per intermittenze .

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

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15° per i Comuni ubicati nelle zone B di cui all'articolo 93 e di -5° per quelli ubicati nella zona A 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'art. 94, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°) .

Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

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

## **Articolo 96 APERTURE VETRATE**



## **TITOLO IV°      NORME TECNOLOGICHE**

### **Articolo 100   NORME GENERALI**

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

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

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

Detti requisiti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso .

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

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

## **Articolo 101 TERMINOLOGIA**

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

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
- parete: concreta separazione di un locale dell'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;
- livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;
- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

## **Articolo 102 REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI**

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

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

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli

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

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

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

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

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

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18°C, allorché la temperatura esterna è pari a -5°C.

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

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

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

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

### **Articolo 103 REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

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

- a) locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori a 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 m<sup>2</sup> ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone .

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

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

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

#### **Articolo 104 REQUISITI ACUSTICI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazione e di inquinamenti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

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

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

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

I volumi minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica saranno:

- **servizi igienici:**
  - a) espulsione continua 6
  - b) espulsione discontinua 12
  
- **cabine di cottura**
  - a) espulsione continua 8
  - b) espulsione discontinua 14

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

- **locali di soggiorno** 32 m<sup>3</sup>
- **locali di servizio:**
  - a) cabina di cottura con tinello 32 m<sup>3</sup>
  - b) cucina 24 m<sup>3</sup>
  - c) bagno con più di due apparecchi e vasca  
superficie minima 4,00 m<sup>2</sup>
  - d) bagno con più di due apparecchi e doccia  
superficie minima 3,50 m<sup>2</sup>

- e) gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima 2,50 m<sup>2</sup>

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

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi o indivisi, non deve essere inferiore a 32 m<sup>3</sup> per persona.

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

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> h.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a 32 p/V m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> h., con p = numero delle persone e V volume del locale in m<sup>3</sup>.

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'articolo 103, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 di m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> nei locali di soggiorno, non meno di 1/20 di m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> nei locali di servizio.

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

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

## **Articolo 106 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

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

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

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

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni nè l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

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

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

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

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con la esistenza dell'impianto elettrico;

- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani .

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

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

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

#### **Articolo 107 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'articolo 106 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

## **Articolo 108 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

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

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

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

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

I locali degli edifici , eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'articolo 103, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 0,90 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e) dell'art. 103 , deve poter essere assicurata anche durante le

interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,80 m., alto 2,50 m.

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

#### **Articolo 109 REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHEZZA**

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

La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 m<sup>3</sup>/h m, allorché la sovrappressione è di 10 mm. di H<sub>2</sub>O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0,1 m<sup>3</sup>/h m.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Articolo 111 REQUISITI ECOLOGICI**

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

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0,8 Kcal/m<sup>3</sup>h°C.

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

## **TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Articolo 112 OPERE PROVVISORIALI**

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.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisoriali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati .

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

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

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 conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

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

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

Solo nel caso di assoluta necessita, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei 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.

### **Articolo 114bis – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22/9/2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il Comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs. 115/2008 e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 della L. 73/2010, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

**Modalità operative:**

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle ULSS contestualmente

all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle ULSS, come indicato nell'art. 20 – comma 1 del D.P.R. 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati da progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle ULSS.

**Documentazione progettuale:**

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato alla D.G.R. 2774 del 22/9/2009; tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

**Conteggio volumetrico:**

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato alla D.G.R. 2774 del 22/9/2009 (h max = 1,80 m. e largh. max 0,70 m.).

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

### **TITOLO I° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

#### **Articolo 115 INDICI DI FABBRICAZIONE**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

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 v'è applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica, popolare; piano per insediamenti produttivi, ecc.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Lo sfruttamento degli indici è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

## **Articolo 116 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio, esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta interessata dal fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 115.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al precedente articolo 11.

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.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

## **Articolo 117 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

**Superficie territoriale (St):** corrisponde ad un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo

delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

**Superficie fondiaria (Sf):** è la superficie reale del lotto derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;

**Superficie lorda di pavimento (Sp):** è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entroterra, misurate al lordo degli elementi verticali (muri, vano ascensore, vano scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della Sp sono esclusi:

- a) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo non superiore a ml. 1,20 (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc.);
- b) i sottotetti non praticabili e quelli praticabili con altezza media utile non superiore a m. 1,50.
- c) le scale aperte ed i volumi tecnici.

**Superficie coperta (Sc):** è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di 0,70 ml. misurata dal piano di campagna al punto più alto dell'estradosso; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte.

**Volume costruibile (Vc):** è il volume che può essere costruito su di un terreno edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa dal P.R.G. e comprendente:

- a) la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare sul lotto;
- b) i fabbricati accessori per la loro parte fuori terra.

Dal computo della volumetria sono esclusi:

- a) le logge rientranti non più di ml. 1,20;
- b) i locali il cui estradosso sia situato ad una quota inferiore a ml. 0,70 rispetto alla quota media del terreno originario;

la norma non è applicabile nel caso di locali interrati con soprastanti corpi chiusi, salvo quanto prescritto al successivo punto g).

- c) i sottotetti non praticabili o praticabili con altezza media utile non superiore a ml. 2,00 su edifici residenziali uni – bifamiliari, a schiera e a blocco fino a sei alloggi, nonché sottotetti non praticabili con altezza media non superiore a mt. 1,50 su edifici residenziali con tipologia a blocco superiore a sei alloggi;
- d) i vani scala interni agli edifici uni e bifamiliari nonché tipologie a schiera fino ad un massimo di 30 mc. ciascuno;
- e) i porticati e le logge di uso pubblico
- f) i portici di edifici realizzati in zona agricola ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, purchè aperti e improrogabilmente a filo, cioè non aggettanti rispetto al perimetro del fabbricato, e realizzanti una *volumetria* **superficie coperta** massima non superiore al **20% 10%** di quella totale del fabbricato principale.

L'eventuale chiusura è da ritenersi ampliamento produttivo di volume e come tale rientrare nei limiti e parametri di singola zona di appartenenza;

- g) la eventuale sopraelevazione dei piani terra ai sensi del precedente art. 58, purché riferita al piano campagna originario

La norma è applicabile anche in caso di costruzioni con sottostanti locali interrati.

- h) il maggior spessore dei muri perimetrali e dei solai finalizzato al miglioramento della coibentazione acustica e termica, nei limiti previsti dalla Legge Regionale 30.07.1996, n. 21;

- i) i parcheggi coperti ai sensi dell'art. 9 L. 122/89, fino ad un massimo di mq. 18 oppure mc. 45 per unità abitativa, cioè mq. 18 per una altezza massima di ml. 2,40, limitatamente agli edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari e tipologie a schiera, purchè non ricadenti in zona "A" (centro storico) o in aree sottoposte a vincoli conservativi di P.R.G. o di tutela storico artistica – paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004.

Dette costruzioni possono essere scomutate dal volume urbanistico qualora inserite nella sagoma del fabbricato principale e armonicamente composte con esso, sia nella forma, sia nei materiali; inoltre devono

avere altezza utile uguale a ml. 2,40 e caratteristiche funzionali ed estetiche tipiche dei garages.

Il volume urbanistico comprensivo del garage non deve comportare un indice di edificabilità superiore a 1,5 mc/mq.

**l) i manufatti pertinenziali quali barbecue, gazebo e cassette in legno ai sensi e nei limiti di cui al precedente articolo 37.**

**Volume abitabile:** è quella parte della volumetria costruita destinata alla residenza o alla permanenza continuativa di persone, con esclusione della volumetria destinata a servizi .

**Altezza delle fronti:**

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra la linea di terra, definita: dalla più bassa tra la quota media del marciapiede perimetrale dell'edificio e del terreno e la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del soffitto del più alto piano abitabile
- bordo superiore della linea di gronda
- quota di media dell'inclinata del tetto, quando coincide con la soffittatura di locali abitabili

**(H) Altezza del fabbricato:**

E' la maggiore tra le altezze delle fronti del fabbricato.

**Volumi tecnici:** ai fini del calcolo della volumetria ammissibile si intendono per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra

delle linee di gronda. Non sono invece volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

**Numero dei piani:** è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

**Distacco:** è la distanza minima che deve essere osservata nel posizionare una costruzione sul lotto rispetto alle costruzioni preesistenti e al confine.

**Distanza dai confini (Dc):** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

**Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli .

E' vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale, (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purché venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

**Distanza tra fabbricati (Df):** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di fabbricati diversi.

**Destinazione d'uso:** è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo .

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza o attività connesse;
- b) attività produttive e turistiche;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi .

**Vani, vani accessori, altri vani:** per **vano** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili ) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

Per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Per **altri vani** si intendono tutti quelli che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienile, ecc.) .

**Vano convenzionale o legale:** è l'unità di misura per i conteggi tecnico-amministrativi della consistenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, correlata come segue con il parametro vano o stanza:

VANI	VANI CONVENZIONALI
Ogni stanza compresa la cucina, purché superiore a mq. 8	1
Il bagno con 4 apparecchi più disimpegni	1
La cucina inferiore a 8 mq. più bagno con 4 apparecchi più disimpegni	1
Ogni locale igienico oltre il bagno, attrezzato con 2 apparecchi e attacco per lavatrice	1/2
Ogni locale di sgombero (cantine e sottotetto) esterno all'appartamento, con superficie da 4 a 6 mq.	1/4
Idem come sopra, ma con superficie da 6 a 8 mq.	1/2
Idem come sopra ma con caratteri di deposito allo stesso piano della abitazione, illuminato e arieggiato direttamente	1/4 per ogni frazione di 4 mq. fino ad un massimo di un vano convenzionale.

**Lavori di ampliamento:** sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

## **Articolo 118 DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: 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 a 1/4.  
L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitati.